



UNCUYO
UNIVERSIDAD
NACIONAL DE CUYO



FACULTAD DE
**CIENCIAS
ECONÓMICAS**

Carrera: Contador Público Nacional y Perito Partidor

FIDEICOMISO INMOBILIARIO EN MENDOZA 2019: Tratamiento jurídico, contable, tributario y su vinculación con el lavado de activos

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

POR

Ferraris, María Daniela.

Registro: 27.654 (danielaFerraris13@gmail.com)

González, Flavia Andrea.

Registro: 27.160 (flavia.gonzalez@fce.uncu.edu.ar)

Gutiérrez, Nicolás Andrés.

Registro: 28.200 (nicolasgutierrez325@gmail.com)

DIRECTOR

Mavrich, Ana Ingrid.

MENDOZA – 2019

AGRADECIMIENTO

A nuestra directora Ana Ingrid Mavrich, por sus consejos y recomendaciones pertinentes en la realización del presente trabajo de investigación.

RESUMEN

El presente trabajo de la carrera de Contador Público plantea desarrollar el instituto del fideicomiso en los negocios inmobiliarios en sus distintos aspectos y dar una noción de cómo fue avanzando hasta la actualidad.

Esta investigación tiene un alcance explicativo, ya que permite aumentar la comprensión sobre este instrumento específico y se utilizó la recolección de datos secundarios para obtener la información. Se consultaron leyes, resoluciones, libros, informes, códigos, etcétera.

El primer aspecto tiene que ver con su forma contractual, los roles de las partes intervinientes, sus efectos y extinción, según el Código Civil y Comercial de la Nación.

El segundo aspecto es el contable, ya que existen demandantes de información y resulta necesario contar con estados contables para que el fiduciario pueda cumplir con su obligación de rendir cuentas.

El tercer aspecto se refiere a lo impositivo, se pretendió mostrar las distintas obligaciones tributarias que impactan en los negocios inmobiliarios.

El último aspecto tiene que ver con la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, ya que esta herramienta puede ser utilizada como medio de ocultamiento de actividades delictivas.

ABSTRACT

The following research work of the Public Accounting degree focuses on developing the trust institute in real estate businesses through its different aspects and gives a sense of how it progressed to the present.

This research has an explanatory scope, since it allows to increase the understanding of this specific instrument and the collection of secondary data was used to obtain the information. Laws, resolutions, books, reports, codes, etc. were consulted.

The first aspect has to do with its contractual form, the roles of the intervening parties, their effects and extinction, according to the National Civil and Commercial Code.

The second aspect is the accountant, since there are claimants for information and it is necessary to have financial statements so that the trustee can fulfill his obligation to render accounts.

The third aspect refers to the tax, it was intended to show the different tax obligations that impact real estate businesses.

The last aspect has to do with the prevention of money laundering and terrorist financing, since this tool can be used as a means of concealing criminal activities.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	6
CAPÍTULO I: ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	7
1-DERECHO ROMANO.....	7
2-DERECHO INGLÉS	7
CAPÍTULO II: ASPECTOS JURÍDICOS DEL FIDEICOMISO	9
1-MARCO LEGAL.....	9
2-CONTRATO DE FIDEICOMISO.....	9
3-SUJETOS DEL FIDEICOMISO	14
A-BENEFICIARIO.....	14
B-FIDEICOMISARIO	14
C-FIDUCIARIO	15
D-FIDUCIANTE	15
4-EFECTOS DEL FIDEICOMISO.....	17
5-EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO	18
6-DOMINIO FIDUCIARIO.....	18
CAPÍTULO III: FIDEICOMISO INMOBILIARIO	20
1-CONCEPTO	20
2-CASOS SEGÚN EL ESCRIBANO PABLO BRESSAN.....	20
CASO 1: PROPIETARIO DE UN TERRENO CON APORTES DE UNA CONSTRUCTORA	20
CASO 2: PROPIETARIO DE UN TERRENO E INVERSORES DE CAPITAL	20
CASO 3: PROPIETARIOS E INVERSORES TRANSFIEREN A UN FIDUCIARIO ESPECIALIZADO.....	21
CASO 4: PROPIETARIO DE UN FONDO DE COMERCIO	22
CASO 5: PROPIETARIO DE UN INMUEBLE CON FINANCIAMIENTO BANCARIO.....	22
3-VENTAJAS Y DESVENTAJAS.....	23
A-VENTAJAS	23
B-DESVENTAJAS	24
CAPÍTULO IV: ASPECTO CONTABLE.....	25
1-TRANSMISIÓN FIDUCIARIA CON CONTRAPRESTACIÓN.....	26

2-TRANSMISIÓN FIDUCIARIA SIN CONTRAPRESTACIÓN.....	26
3-ESTADOS CONTABLES DEL FIDEICOMISO.....	27
A-NECESIDAD DE SU PRESENTACIÓN.....	27
B-ESTADOS CONTABLES BÁSICOS A PRESENTAR.....	28
C-INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	28
4-EJEMPLO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO SIN CONTRAPRESTACIÓN.....	28
A-DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO	29
B-PROPUESTA DE TRATAMIENTO CONTABLE.....	32
CAPÍTULO V: ASPECTO IMPOSITIVO.....	34
1-RESPONSABILIDAD FISCAL.....	34
2-INScripción EN AFIP	35
3-IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	36
4-IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	38
5-IMPUESTOS A LOS INGRESOS BRUTOS.....	42
6-IMPUESTO A LOS BIENES PERSONALES	42
7-IMPUESTO DE SELLOS.....	43
8-RÉGIMEN DE INFORMACIÓN.....	44
CAPÍTULO VI: LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO	46
CONCLUSIÓN	50
BIBLIOGRAFÍA.....	51

INTRODUCCIÓN

Se busca con este trabajo analizar los distintos aspectos de los negocios inmobiliarios que se deben tener en cuenta a la hora de llevarlos a cabo. Se explica el tratamiento jurídico, contable, impositivo y además se expone cómo evitar que esta herramienta se utilice como un medio para lavar dinero.

Para entrar en tema, el término Fideicomiso, proviene del latín fideicommissum. Fides significa confianza, fe y committio comisión o encargo. Era en sus orígenes un encargo hecho por una persona a otra en la que se deposita confianza para la ejecución de su manda.

El fideicomiso puede ser caracterizado como el negocio mediante el cual una persona transmite la propiedad fiduciaria de uno o más bienes o cosas ciertos para un fin determinado para que sean destinados a una finalidad determinada.

En el Código Civil argentino, Vélez incluyó al Fideicomiso en el artículo 2662, se reguló como un dominio imperfecto. Luego se crea la ley 24441 de Financiamiento para la Vivienda y la Construcción, que lo reguló en sus artículos 1 al 26. Dicha ley se derogó en 2015 por la ley 26994 para pasar a incorporarse al Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN).

El contrato de fideicomiso es una herramienta jurídica muy utilizada en la actualidad como medio para alcanzar variados fines, por lo cual deviene necesario analizar esta figura en nuestra legislación actual, como así también en su aspecto contable e impositivo. Además se pretende mostrar las grandes ventajas y desventajas que otorga adoptar esta herramienta legal y su ligación con el lavado de activos.

El fideicomiso inmobiliario es una opción útil que resulta atractiva porque se crea un patrimonio separado del de los sujetos intervinientes, mediante la transferencia fiduciaria de los bienes, por lo que el negocio inmobiliario brinda tranquilidad a todos los actores ya que no es alcanzado por los acreedores individuales ni universales (quiebra o concurso) de las partes involucradas.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

No es el objetivo de este trabajo analizar en profundidad los aspectos históricos de la figura del fideicomiso, pero sí puede ser importante para comprender cómo se desarrolló este instituto.

Se explicará tomando como referencia lo desarrollado por Julio Fernández (2000) en el libro “Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso”.

1-DERECHO ROMANO

En el Imperio Romano existieron dos figuras la fiducia y el fideicommissum, son los principales antecedentes del fideicomiso. La diferencia fundamental entre ambas figuras es que mientras la fiducia consistía en la transferencia de la propiedad por acto entre vivos, el fideicommissum consistía en una transmisión por causa de muerte.

La fiducia se basaba en la transferencia de la propiedad a una persona, con el encargo de un pactum fiduciae, mediante el cual quien recibía los bienes en propiedad se obligaba frente al transmitente, para que luego de realizados ciertos encargos, le devolviera la propiedad al transmitente o a una tercera persona. Esta transferencia de bienes en propiedad tiene una subclasificación: la fiducia cum creditore y la fiducia cum amico.

La primera de ellas era la utilizada para garantizar una deuda, y consistía en que el deudor le daba en propiedad uno o más bienes a su acreedor hasta tanto le pagara su deuda, con la obligación del acreedor de devolver dichos bienes cuando su interés estuviera satisfecho. Y para el caso en que la deuda no era satisfecha, el acreedor podía quedarse con la propiedad definitiva de los bienes o enajenarlos.

La otra forma de fideicomiso constituido por actos entre vivos, la fiducia cum amico, era aquella mediante la cual una persona entregaba a otra ciertos bienes para que los utilizara y aprovechara, y luego de cierto plazo, se los devolviera al primitivo dueño. Esta figura se utilizaba cuando el dueño se ausentaba por causa de viaje y tomaba la decisión de entregarle los bienes a personas de su confianza. El fiduciario, quien recibía los bienes, podía administrar y disponer libremente de los bienes transmitidos.

Por otro lado, en el fideicomiso mortis causa, llamado fideicommissum, era la forma utilizada por el testador para poder lograr que concurra como heredero a su sucesión quien no cuenta con el llamado por la ley, por ejemplo los esclavos. El encargo de confianza estaba hecho a un heredero investido de tal carácter para que entregue uno o más bienes a la persona indicada por el testador.

2-DERECHO INGLÉS

En el derecho anglosajón la figura se desarrolló con el nombre de trust, que es el título de propiedad que una persona tiene con el propósito de administrarlo en beneficio de otro.

En el derecho anglosajón se advierte una dualidad, esto es: el Common Law (Derecho Común), y el Equity Law (Derecho Equitativo).

El derecho común tiene que ver con que el pueblo inglés y luego sus colonias, basaron la regulación de su vida de relación en las costumbres. Desde los comienzos, antes de la ley escrita, el juez debía resolver un caso aplicando el repertorio de jurisprudencia. El único protegido por el common law era el fiduciario, quien resultaba como único titular de la propiedad frente a los tribunales. Esto produjo que muchos fiduciarios terminaran ejerciendo la propiedad en su exclusivo interés, defraudando a los beneficiarios, al fiduciante y también a los acreedores del mismo, por darse justamente una traslación de los bienes al fiduciario.

Como contrapartida surgió el derecho equitativo, a fin de mitigar los problemas que no podía resolver el common law. El rey delegó esta facultad al canciller, quien se guiaba ya no por las costumbres, sino por los principios de equidad para garantizar el derecho de los beneficiarios frente a los abusos de los fiduciarios.

CAPÍTULO II

ASPECTOS JURÍDICOS DEL FIDEICOMISO

1-MARCO LEGAL

En nuestro derecho nacional, la historia del fideicomiso comienza en el Código Civil Argentino de Vélez Sarsfield (sancionado en 1869), se encontraba reglado como un dominio imperfecto en el artículo 2662. Dicho instituto fue discutido en cuanto su viabilidad y además por su utilidad práctica, debido a la prohibición de la “sustitución fideicomisaria” que también usa la palabra “fidei” y que tiene que ver con las sucesiones. El artículo 3723 del Código Civil Velezano manifestaba que “El derecho de instituir un heredero no importa el derecho de dar a éste un sucesor”. Esta sustitución se configura cuando una persona es llamada a recibir la herencia a continuación de otra, lo que importa dar un heredero al heredero, con lo cual se puede reglar el destino de los bienes por varias generaciones. Lo que sí fue y es aún permitido es designar un heredero en sustitución del nombrado en primer lugar, para el supuesto de que éste no pueda o no quiera aceptar la herencia como menciona el viejo artículo 3724. Los dos artículos señalados anteriormente se encuentran unificados en el actual art. 2491 del Código Civil y Comercial.

Por eso es que respecto al dominio fiduciario existieron diversos criterios doctrinarios y la abogada Helena I. Highton (1983) se encarga de exponerlas; por aludir sólo algunas posiciones de las que surgen en su obra, se observa que algunos autores sostenían que en el derecho argentino está prohibido todo tipo de fideicomiso y otros que nos encontramos en presencia de una disposición que carecía de interés práctico y de aplicación. En su libro “Dominio y Usucapión” analiza un caso práctico donde justifica su uso.

Resulta tratarse de una persona que posee cuantiosos bienes, decide irse al extranjero, pero le preocupa la situación de un sobrino estudiante de derecho, quien no progresa demasiado en su carrera. A efectos de estimularlo en el estudio, y a su vez beneficiarlo, constituye dominio fiduciario de un inmueble apropiado para un estudio jurídico, a favor de un amigo íntimo, quien siempre y cuando su sobrino se reciba de abogado, deberá entregar el inmueble al mismo. Para el caso en que el sobrino muriera o abandonara totalmente los estudios de derecho, desea otorgar la ventaja a su amigo. Éste podrá acudir a los tribunales a fin de obtener declaración de imposibilidad de cumplimiento de la condición y así consolidar en su propia cabeza un dominio pleno o perfecto.

Como menciona Ana Ingrid Mavrich (2004) “Lejanos están los tiempos en que nuestra doctrina dudaba de la importancia práctica del fideicomiso...” pues la figura del fideicomiso, cada vez tiene mayor aplicación por la protección jurídica que brinda.

Posteriormente la figura del fideicomiso quedó regulada en la ley 24.441 (Sancionada: 22 de diciembre de 1994 y Promulgada: 9 de enero de 1995), se impulsó como herramienta de inversión y financiación, y su creación se remonta a la crisis del año 2.001. Se la llamó “Ley para el Financiamiento de la Vivienda y la Construcción”. Mal llamada así, porque de una primera interpretación pareciera que la ley sólo hace referencia a los bienes inmuebles. Y no es así, Mavrich (2000) expone que “...algunos juristas la caracterizaron como una ley ómnibus (por los muchos y diferentes temas que regula) ...”.

Luego el contrato de fideicomiso se incorpora en el capítulo 30 del Título II del Código Civil y Comercial de la Nación (aprobado por la ley 26.994 y con vigencia a partir del 1 de agosto del 2015) y deroga los artículos 1 a 26 de la ley 24.441. Además la legislación vigente se ocupa de reglar el propio dominio fiduciario en el capítulo 31 en sus artículos 1701 a 1707.

2-CONTRATO DE FIDEICOMISO

La definición se remite al artículo 1666 del Código que establece que “hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario”.

Para el análisis del concepto legal, se analizará la diferencia entre la palabra dueño y propietario, es decir, dominio y propiedad.

El dominio trata de un derecho de propiedad que recae sobre cosas, como menciona el artículo 1941 del CCCN. La propiedad tiene un sentido más amplio que comprende los derechos reales y personales de contenido patrimonial.

Por lo tanto cuando se hace referencia a la palabra dueño se dice que hay como objeto cosas, siendo el sujeto titular ya que puede disponer de esos bienes. En cambio cuando se refiere además a bienes que no son cosas, de eso se es propietario y no dueño.

Respecto del fiduciario no siempre va a hacer dueño, podría ser propietario según el objeto que tenga del fideicomiso.

Se ha decidido, en adelante, utilizar indistintamente cualquiera de estas dos palabras, ya que en la propiedad está incluido el dominio, aunque se haya explicado la distinción desde el punto de vista jurídico.

Otra cuestión a despejar respecto de la definición tiene que ver con que el fideicomiso puede no tener beneficiario, por lo que el fiduciario lo es en los límites del propio fin del fideicomiso. Por ejemplo si el fin del fideicomiso es la construcción y posterior adjudicación de las unidades al fiduciante, no es el objeto vender y por ende no existen los beneficiarios.

La definición menciona “bienes” y el artículo 1670 confirma que pueden ser objeto del fideicomiso todos los bienes que se encuentran en el comercio. Más allá que el fideicomiso puede tomar diferentes finalidades según el tipo de negocio que se pretenda, posee una amplia variedad de bienes y derechos que se pueden transferir al fideicomiso como créditos, cosas muebles o inmuebles y bienes inmateriales o intangibles.

El fideicomiso puede ser constituido por declaración de última voluntad (testamento) o por contrato.

En el artículo 1667 del Código regula el contenido que debe tener el contrato de fideicomiso y son los siguientes:

la individualización de los bienes objeto del contrato. En caso de no resultar posible tal individualización a la fecha de la celebración del fideicomiso, debe constar la descripción de los requisitos y características que deben reunir los bienes;

la determinación del modo en que otros bienes pueden ser incorporados al fideicomiso, en su caso;

el plazo o condición a que se sujeta la propiedad fiduciaria;

la identificación del beneficiario, o la manera de determinarlo conforme con el artículo 1671;

el destino de los bienes a la finalización del fideicomiso, con indicación del fideicomisario a quien deben transmitirse o la manera de determinarlo conforme con el artículo 1672;

los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo, si cesa.

Se analizaran en forma breve algunos de los incisos del artículo. En cuanto a la individualización de los bienes (inciso 1) resulta muy importante debido a que puede evitar futuros inconvenientes cuando el fiduciario pretenda ejecutar su encargo.

Respecto al plazo y condición (inciso 3) el código señala en su artículo 1668 que el contrato tiene fecha de caducidad y se puede prorrogar, pero hasta un plazo máximo de treinta años. Existe un caso particular y es cuando el fideicomiso tiene beneficiarios con incapacidad o capacidad restringida, en tal caso podrá durar hasta su muerte o el cese de su incapacidad.

En cuanto a identificar al beneficiario (inciso 4), importa en esta parte del análisis ilustrar cómo se individualizan. Cuando el contrato de fideicomiso se haga mediante escritura pública, el artículo 305, inciso b, del CCCN exige la necesidad de precisar con claridad los datos esenciales de las partes intervinientes como lo es los nombres, apellidos, documento de identidad, domicilio real y especial si lo hubiera, fecha de nacimiento y estado de familia; si se trata de personas casadas, se debe consignar también si lo son en primeras o posteriores nupcias y el nombre del cónyuge, si resulta relevante en atención a la naturaleza del acto; si el otorgante es una persona jurídica, se debe dejar constancia de su denominación completa, domicilio social y datos de inscripción de su constitución si corresponde.

En cuanto a la forma, el artículo 1669 prescribe: “El contrato, que debe inscribirse en el Registro Público que corresponda, puede celebrarse por instrumento público o privado, excepto cuando se refiere a bienes cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público...”

El contrato de fideicomiso debe realizarse por escrito y se llevará a cabo por instrumento público o privado según el tipo de bien del que se trate.

El gran tema es el Registro de Fideicomisos, ¿quién lo lleva? Atento a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, se hace necesario contar en el ámbito de las provincias con un cuerpo legal que adopte los nuevos cambios legislativos para el eficiente funcionamiento de la función registral. Por lo cual algunas provincias han regulado la inscripción de los contratos de fideicomisos.

La Resolución 221/2017 aprueba el reglamento que tiene por fin regular el funcionamiento del Registro Público de Contratos de Fideicomisos en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho Registro inscribirá los contratos de fideicomisos celebrados con posterioridad al 1º de agosto de 2015 en los siguientes supuestos:

a) cuando sus objetos incluyan acciones y/o cuotas sociales y/o partes de interés de sociedades inscriptas ante la Inspección General de Justicia o ante el Organismo del Registro Público de Comercio y contralor de Personas Jurídicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

b) cuando los bienes objeto del fideicomiso se encuentren en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; o

c) cuando al menos uno de los fiduciarios designados posea domicilio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Quedan excluidos los contratos de fideicomisos financieros que hacen oferta pública de títulos valores. Además, la inscripción tendrá efectos declarativos e informativos, con el fin de su oponibilidad frente a terceros.

En las provincias de Córdoba, Chaco, Chubut, San Juan, Entre Ríos y San Luis se inscriben los contratos de fideicomiso en las respectivas Direcciones de Personas Jurídicas y Registros Públicos de Comercio; a diferencia de Buenos Aires que cuenta con un registro específico para contratos de fideicomisos.

En Mendoza no está definido este tema, se trató de imponer la función registral al Registro de Propiedad e Inmuebles y a la Dirección de Personas Jurídicas. ¿Y por qué no al Registro del Automotor? La realidad es que el objeto del fideicomiso puede ser muy amplio por lo que se tendría que crear un Registro especial de contratos de fideicomisos.

En conclusión, el fideicomiso es un negocio jurídico, un contrato, donde existen pluralidad de sujetos y hay un patrimonio de afectación. También puede ser un acto jurídico unilateral como el testamento.

El siguiente esquema del contrato de fideicomiso resulta en base al artículo 1666 del código:

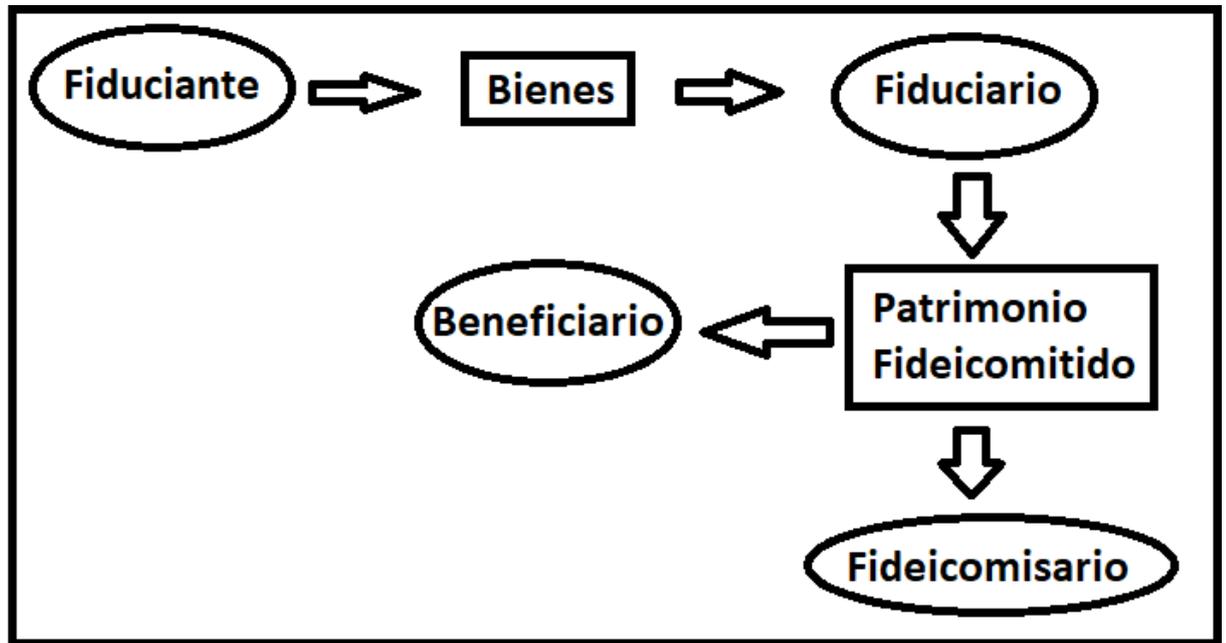


Imagen N° 1: Elaboración propia

3-SUJETOS DEL FIDEICOMISO

El contrato de fideicomiso deberá individualizar a las partes: fiduciante, fiduciario, beneficiario y fideicomisario. A continuación veremos la función de cada sujeto y sus características particulares.

A-BENEFICIARIO

Una de las modificaciones más importantes en la incorporación de esta figura contractual al Código Civil y Comercial Unificado se encuentra en el artículo 1671, cuando al reglar los sujetos que integran la figura, establece expresamente que el fiduciario puede ser beneficiario.

El beneficiario es la persona en favor de quien se administran los bienes, que puede estar determinado o ser determinable en un momento posterior a la celebración del contrato y recibe los frutos que surjan del patrimonio de afectación. En el caso de los fideicomisos inmobiliarios puede recibir un bien en particular como una casa o departamento si el negocio jurídico fuera la construcción.

Luego, dicho artículo detalla que pueden designarse a uno o varios beneficiarios y hace referencia a un mecanismo de reemplazos en caso de la no aceptación, renuncia o inexistencia de los beneficiarios y los fideicomisarios. Si ningún beneficiario llegara a aceptar, renunciar o existiera, se entendería que el beneficiario es el fideicomisario. Si también el fideicomisario renuncia o no acepta, o si no llega a existir, el beneficiario debe ser el fiduciante.

Sumado a lo anterior surge el derecho de acrecer de otros beneficiarios, en el caso de que alguno no acepte o no llegue a existir. Además, los beneficiarios, excepto que haya una disposición en contrario, se benefician por igual.

El beneficiario puede ceder su derecho de recibir los frutos a otra persona, salvo pacto en contrario, como también puede subrogarlos a sus acreedores pudiendo éstos requerir la percepción de los beneficios directamente al fiduciario como se menciona en el artículo 1686 del CCCN. En base a esto surge el interrogante, entonces, de si los acreedores del beneficiario o fideicomisario pueden atacar los bienes del fideicomiso. El código, como se mencionó antes, establece que los acreedores de estos dos sujetos pueden subrogarse en los derechos, es decir que el beneficiario sigue conservando su derecho, por ejemplo, a percibir la renta que surge de los alquileres del negocio inmobiliario del fideicomiso, solamente que el acreedor se subroga hasta cobrar su acreencia.

Este sujeto puede solicitar la rendición de cuentas al fiduciario como menciona el artículo 1674.

Los beneficiarios deberán aceptar su calidad de tal firmando el contrato ya sea en la suscripción o en un momento posterior al mismo, como menciona el artículo 1681; y podrán pedir la remoción del fiduciario por incumplimiento del contrato según el artículo 1678.

B-FIDEICOMISARIO

El artículo 1672 regula específicamente la figura del fideicomisario, su actuación y sus efectos, mencionando que no puede ser fideicomisario el fiduciario; pero si puede ser el fiduciante, el beneficiario, o una persona distinta de ellos.

El fideicomisario es una persona humana o jurídica, puede haber uno o varios, y será quien reciba del fiduciario los bienes del patrimonio de afectación una vez cumplida la condición o vencido el plazo pautado.

Pasaría a ser un beneficiario residual ya que recibe los bienes remanentes al finalizar el fideicomiso. Esos bienes pueden comprender tanto los otorgados por el fiduciante en un primer momento más los que se produzcan en el negocio de fideicomiso.

Al igual que el Beneficiario también se prevé la aplicación del régimen de sustituciones dispuesto por el artículo 1671 del CCCN, como así también ser susceptible de ceder o subrogar sus derechos. Además puede solicitar la rendición de cuentas y acepta su calidad de tal firmando el contrato.

C-FIDUCIARIO

La figura del fiduciario se menciona en el artículo 1673 del CCCN y es la figura central del contrato de fideicomiso. Este sujeto puede ser una persona humana o jurídica, recibe la propiedad fiduciaria, administra los bienes fideicomitados según lo dispuesto y con las limitaciones que se contemplen en el contrato por el fiduciante, y luego al finalizar el contrato por vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición deberá transmitirlo al fideicomisario.

Pasa a ser el titular legal de los bienes, que tiene como responsabilidad ejecutar la manda, pero no de cualquier manera sino que debe hacerlo con prudencia y diligencia como menciona el artículo 1674. Deberá comportarse como un buen hombre de negocios, este concepto se utiliza para juzgar la actuación de los administradores y representantes de las Sociedades Comerciales en el artículo 59 de la Ley General de Sociedades. Esto significa que el fiduciario puede correr riesgos y tener pérdidas, pero los normales de un negocio, ya que si esas pérdidas surgieran por actuar con dolo o culpa va a responder con sus propios bienes. En caso de que haya pluralidad de fiduciarios que actúen en forma conjunta o indistinta la responsabilidad es solidaria por el cumplimiento de las obligaciones resultantes del fideicomiso.

El artículo 1688 menciona que el fiduciario puede disponer o gravar los bienes fideicomitados cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que sea necesario el consentimiento del fiduciante, del beneficiario o del fideicomisario. Pero esa facultad no es estrictamente libre ya que en el contrato pueden haber cláusulas que limiten la disposición de los bienes por parte del fiduciario.

Otra facultad que posee se encuentra en el artículo 1689 donde se hace referencia a que el fiduciario está legitimado para ejercer acciones en defensa de los bienes fideicomitidos.

La norma incorpora la posibilidad de que el fiduciario sea a su vez beneficiario, pero no puede ser fideicomisario. Por lo tanto, el código aclara en el artículo 1673 que deberá actuar evitando situaciones que conlleven conflictos de intereses entre los restantes beneficiarios.

El artículo 1675 dispone el deber por parte del fiduciario de rendir cuentas solicitada por el beneficiario, el fiduciante o por el fideicomisario. En todos los casos los fiduciarios deberán rendir cuentas con una periodicidad no mayor a un año, siendo esa rendición inexcusable, es decir que no puede establecerse una cláusula donde diga que el fiduciario queda liberado de rendir cuentas, tal como menciona el artículo 1676. Esa rendición debe ser documentada, informando a las partes las tareas realizadas en la administración del patrimonio fideicomitido.

Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado. Es por eso que, salvo que la actuación del fiduciario sea en exceso de los deberes impuestos por el contrato, o que haya omitido el aseguramiento previsto por el art. 1685 del CCCN, deberá responder únicamente con el patrimonio de afectación, dejando a salvo su patrimonio personal.

Es fundamental hacer una buena elección de este sujeto ya que de su actuación y obrar eficiente surgirá el provecho del negocio. Además, tiene que haber un equilibrio entre seguridad y negocio, esto quiere decir que es conveniente ponerle limitaciones al fiduciario en el contrato para asegurar el control de los bienes, pero no demasiado como para impedir llevar adelante el negocio.

En el artículo 1677 se menciona que, excepto estipulación en contrario, la función del fiduciario de administrador del patrimonio de afectación es remunerada, y se fija en el contrato. En el caso de que no se acuerde una retribución al momento de constituir el fideicomiso, esta podrá ser fijada por el juez, basado en las tareas a cumplir y su gestión en la finalidad del fideicomiso.

Respecto del cese de las funciones del fiduciario el artículo 1678 habla al respecto y menciona las siguientes causales:

- 1) Por remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones;
- 2) Por incapacidad, inhabilitación y capacidad restringida judicialmente declaradas, y muerte, si es una persona humana;
- 3) Por disolución, si es una persona jurídica;
- 4) Por quiebra o liquidación;
- 5) Por renuncia, si en el contrato se la autoriza expresamente.

El cese del fiduciario implica finalizar su administración respecto del patrimonio de afectación.

Por último, el artículo 1687 hace referencia al régimen de reemplazo del fiduciante por uno sustituto cuando cesa en sus funciones, ya sea por alguien indicado en el contrato o el designado de acuerdo al procedimiento previsto. Si el sustituto no acepta o no haya uno, el juez deberá designar y fijar el procedimiento para tal fin.

Se puede afirmar entonces que el cese no implica la culminación del contrato sino una modificación en la administración.

D-FIDUCIANTE

El Fiduciante es quien constituye el fideicomiso y transmite sus bienes al fiduciario, a quien le asigna un encargo que deberá cumplir. Podrá ser fiduciante cualquier persona humana o jurídica con capacidad para contratar y transmitir los bienes fideicomitados.

Puede designar a uno o más fiduciarios y reservarse derechos específicos expresamente en el contrato, para asegurarse el control de los bienes y vigilar que se cumplan las disposiciones del convenio, entre los cuales se destaca que el fiduciante puede reservarse la facultad de revocar el fideicomiso si expresamente lo hace en el contrato.

La revocación no produce efectos retroactivos por lo que los actos realizados por el fiduciario con anterioridad al acto revocatorio quedarán firmes, produciendo plenamente sus efectos (art. 1697 inc. b).

También puede ponerse como beneficios las rendiciones de cuentas, establecer los periodos de dichas rendiciones, examinar los bienes, ejercer acciones en defensa de los mismos en defecto del fiduciario, establecer auditorías, controlar documentación y remover al fiduciario en caso de incumplimiento de sus obligaciones.

De esta manera el fiduciario está limitado en su accionar. Un ejemplo podría ser que no pueda gravar los bienes o venderlos sin la previa autorización del fiduciante.

El Fiduciante no puede ser Fiduciario, ya que no podría transmitirse los bienes así mismo, tiene que haber transferencia de propiedad a un tercero.

4-EFECTOS DEL FIDEICOMISO

El art. 1685 del CCCN dispone que los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado del patrimonio de cada uno de los cuatro sujetos que intervienen en el fideicomiso. Por lo que respecto de la agresión de los acreedores, el art. 1686 menciona que los bienes fideicomitados quedan exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario y del fiduciante. Los acreedores del beneficiario y del fideicomisario pueden subrogarse en los derechos de su deudor como se vio anteriormente.

La idea de separación del patrimonio fideicomitado resulta ser el motivo fundamental por lo que se constituyen estos tipos de contratos, ya que se trata de resguardar los bienes de la agresión de los acreedores de los sujetos que intervienen en el mismo.

Siguiendo la línea de la separación de patrimonios, el fiduciario no va a responder con su patrimonio personal por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, sino que van a ser

satisfechas con los bienes fideicomitidos como menciona el art. 1687. Tampoco responden por esas obligaciones los otros tres sujetos, excepto compromiso expreso de éstos.

El fiduciario si será responsable con su patrimonio personal cuando su administración exceda los límites del fideicomiso o cuando con su actuación empeore una situación de insolvencia derivada de la falta de cumplimiento de sus obligaciones en tiempo oportuno.

Para el caso que los bienes del fideicomiso no sean suficientes para hacer frente a las obligaciones que se asuman, no da lugar a la declaración de quiebra del fideicomiso, sino que se precede a su liquidación. Dicha liquidación está a cargo de un juez competente, quien deberá fijar el procedimiento basándose en las normas previstas para concursos y quiebras en lo que sea pertinente. Para evitar la liquidación del fideicomiso, tanto el beneficiario como el fiduciante podrán incorporar recursos, ya sea que esté previsto o no en el contrato, para no llegar a dicha situación.

5-EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO

El CCCN enumera las causales de extinción del fideicomiso en su artículo 1697 y son las siguientes:

- a) Por el cumplimiento del plazo o la condición a que se ha sometido, o el vencimiento del plazo máximo legal;
- b) Por la revocación del fiduciante, si se ha reservado expresamente esa facultad; la revocación no tiene efecto retroactivo;
- c) Por cualquier otra causal prevista en el contrato.

Luego de la extinción, resulta el nacimiento de la obligación del fiduciario de entregar los bienes fideicomitidos al Fideicomisario y contribuir a las inscripciones registrales que correspondan, como se menciona en el artículo 1698.

Todo esto implica, además, la extinción del dominio o propiedad fiduciaria respecto de los bienes que integran el patrimonio de afectación.

6-DOMINIO FIDUCIARIO

El dominio fiduciario está tratado en el capítulo 31, artículo 1701 del Código Civil y Comercial de la Nación, “es el que se adquiere con razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o ley”.

Para analizar esta definición resulta necesario conocer qué se entiende como dominio perfecto y dominio imperfecto. Ambas definiciones se encuentran plasmadas en el CCCN en los artículos 1941 y 1946, respectivamente.

Respecto del dominio perfecto se entiende que es el derecho real que otorga las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa. Es decir, esa cosa está sometida a la

voluntad y acción de una persona; y además es perpetuo, es decir que lo tiene en su patrimonio sin límite de tiempo.

Ahora bien, el dominio imperfecto hace referencia que hay una limitación temporal en el contrato, es decir, está sometido a una condición o plazo resolutorio.

Por lo tanto, el dominio fiduciario resulta ser un dominio imperfecto, debido a que el contrato de fideicomiso tiene fecha de caducidad. Se puede prorrogar, pero hasta un plazo máximo de 30 años.

Esta clase de dominio imperfecto hace referencia también a que el contrato puede contener ciertas cláusulas que restrinjan las facultades del propietario de los bienes. Este sujeto viene a ser el fiduciario, que como vimos en su momento se pueden limitar sus facultades de disposición, incluso las de enajenar, como menciona el artículo 1688.

El artículo 1704 alude que el fiduciario va a tener las facultades del dueño perfecto en cuanto los actos jurídicos que realice se ajusten al fin del fideicomiso y a lo pactado en el contrato.

Una vez que se extingue el contrato de fideicomiso también se produce la extinción del dominio y por ende el artículo 1705 habla de la irretroactividad: “La extinción del dominio fiduciario no tiene efecto retroactivo respecto de los actos realizados por el fiduciario, excepto que no se ajusten a los fines del fideicomiso y a las disposiciones contractuales pactadas...”

El artículo 1706 se refiere a la readquisición del dominio perfecto, es decir, que una vez producida la extinción del contrato, el fiduciario pasa a ser inmediatamente un tenedor de los bienes en nombre ajeno.

En conclusión, se puede inferir que el fiduciario en su carácter de titular de dominio, aun cuando este sea imperfecto, posee las mismas facultades que el titular de un dominio perfecto. Por lo tanto, salvo pacto en contrario, podrá ejercerla de acuerdo a su buen saber y entender en miras a cumplir con la finalidad del contrato.

CAPÍTULO III

FIDEICOMISO INMOBILIARIO

1-CONCEPTO

Una de las principales finalidades por la que se creó la ley 24.441/95 fue la promoción de la vivienda y la construcción.

Se coincide con Pablo Bressan (2004) cuando opina que *“el llamado “fideicomiso inmobiliario” es aquel que tiene un objeto inmobiliario. Por objeto entendido como finalidad y no como objeto de transmisión fiduciaria.”*

Esto significa que no se trata solo de transmitir bienes inmuebles sino que la finalidad reside en el desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios por el fiduciario.

Se puede advertir entonces que el fideicomiso inmobiliario es aquel por el cual se celebra un contrato, donde el fiduciario en su rol de administrador, recibe del fiduciante un bien inmueble y/o aportes en dinero, o un fondo de comercio, para que se desarrolle en él un negocio inmobiliario, de acuerdo con las pautas señaladas en el contrato, transfiriendo las unidades al finalizar la obra o el fondo de comercio, a los fiduciantes y/o a los inversores, quienes la reciben en carácter de beneficiarios o fideicomisarios, pudiendo luego darles cualquier destino posible (venta, alquiler u ocupación) o bien se entregan a terceros compradores.

2-CASOS SEGÚN EL ESCRIBANO PABLO BRESSAN

En este apartado se observan los casos prácticos que el escribano Pablo E. Bressan descubre y explica en su obra. Hace una clasificación con modelos de cinco tipos de Fideicomisos Inmobiliarios, que son útiles para que el lector examine solo algunas de las variables de fideicomiso inmobiliario que existen, ya que esta figura permite diversas oportunidades de negocios.

CASO 1: PROPIETARIO DE UN TERRENO CON APORTES DE UNA CONSTRUCTORA

Se trata de un fiduciante, que es propietario de un terreno pero no cuenta con capacidad económica para construir un edificio. Por lo tanto cede el terreno a una constructora, quien puede aportar el capital y la mano de obra para llevar a cabo dicho fin, afectándolo al régimen de propiedad horizontal para su posterior comercialización.

La empresa constructora, que sería el fiduciario, recibe por dicha labor la retribución pactada y finalmente transfiere ciertas unidades al fiduciante (en rol de fideicomisario) y las restantes a los eventuales adquirentes (fideicomisarios o beneficiarios).

Este negocio plantea serios inconvenientes si no se constituye un fideicomiso:

a) Ningún inversor desea realizar una considerable inversión propia sobre un terreno ajeno ya que por aplicación del principio de accesión las mejoras quedarían incorporadas al dominio del propietario del suelo, restando para el constructor una mera acción personal;

b) La constructora no desea inmovilizar capital en la compra de un inmueble costoso;

c) No puede utilizarse el derecho real de superficie;

d) Si el dominio no se transfiere, los acreedores del propietario del suelo podrían adherirlo patrimonialmente; y más aún, el propietario del suelo podría verse envuelto en un proceso falencial; todo con los consecuentes perjuicios para el desarrollista;

e) De parte del propietario del suelo, la figura lo protege de los riesgos económicos propios de la empresa constructora.

CASO 2: PROPIETARIO DE UN TERRENO E INVERSORES DE CAPITAL

Este caso es una variante del anterior, ahora existen dos tipos de fiduciantes:

a) el propietario del terreno e

b) inversores de capital.

El fiduciario es la empresa constructora.

Tradicionalmente podría atenderse este negocio a través de un contrato de locación de obra, una sociedad, un mandato y mutuos, con las desventajas ya consideradas. Por el contrario, con el fideicomiso pueden ampararse los diversos intereses de los actores de este negocio.

CASO 3: PROPIETARIOS E INVERSORES TRANSFIEREN A UN FIDUCIARIO ESPECIALIZADO

Este caso es una variante del Caso 1 y 2, los fiduciantes son propietarios del terreno y/o los inversores de capital y transfieren a un administrador (fiduciario), quien toma el encargo de:

a) adquirir el terreno (si los fiduciantes son sólo inversores dinerarios);

b) contratar una empresa constructora, quien deberá desarrollar la obra conforme los planos y demás documentación técnica aportada por los fiduciantes;

c) supervisar el desarrollo de la obra;

d) afectar a pre horizontalidad, propiedad horizontal, gravar con hipotecas o cuanto acto resulte necesario para la posterior transferencia de unidades;

e) comercializar las unidades destinadas a ese efecto;

f) transferir las unidades correspondientes a los fiduciantes y a los adquirentes (beneficiarios o fideicomisario).

El fiduciario percibirá una retribución por su función.

Permite la formación de un patrimonio de afectación de distintos actores bajo la gestión de un tercero especializado, concediendo a los fiduciantes una cierta libertad respecto de su inversión. La persona o entidad del fiduciario reviste aquí una importancia clave, al igual que la elección del fiduciario sustituto.

Podrá acompañarse al fiduciario en las decisiones con un comité consultor; este comité podrá estar conformado por los propios fiduciantes o por terceros designados por éstos.

Se visualizan abaratamiento derivados de la innecesidad de contratar pólizas de caución, avales, hipotecas y otras garantías que amparen el cumplimiento de las partes.

CASO 4: PROPIETARIO DE UN FONDO DE COMERCIO

El propietario de un fondo de comercio de un hotel así como del inmueble donde se ubica, se encuentra sin capital ni entusiasmo para insertarlo en las nuevas modalidades de comercialización, por lo que acuerda con una cadena hotelera que ésta lo tome a los fines de su administración e inversión.

La cadena hotelera (fiduciaria) deberá administrar y explotar comercialmente el hotel, construir un nuevo sector de éste, el que podrá explotar como hotel y bajo el sistema de tiempo compartido, percibiendo un porcentaje importante de las utilidades netas. Luego de quince años, deberá transmitir el fondo de comercio y el inmueble a los hijos del fiduciante.

CASO 5: PROPIETARIO DE UN INMUEBLE CON FINANCIAMIENTO BANCARIO.

Se trata de un propietario de un inmueble (empresa constructora o desarrollista o entidad intermedia) que cuenta además con un proyecto urbanístico interesante (club de campo, condominio, barrio cerrado), pero no dispone de los recursos financieros para desarrollarlo o no desea utilizar fondos propios.

Obtiene un acuerdo con un banco o entidad financista que estudia el proyecto y resuelve suministrar el financiamiento. Asimismo gestionará el proyecto y comercializará las unidades, imputando las primeras ventas a la amortización del crédito global hasta su cancelación. Transferirá las unidades vendidas a los adquirentes (beneficiarios) y el remanente será para el fiduciante (en su rol de fideicomisario).

El caso brinda garantías al financista y a los adquirentes, mejorando claramente el caso del mutuo hipotecario (préstamo de dinero que se otorga para la compra, ampliación, reparación o construcción de una vivienda, compra de sitios, oficinas o locales comerciales, o para fines generales, o para pre-pagar o refinanciar otro crédito hipotecario con fines similares).

Por otra parte, dado el análisis y gestión del proyecto por el financista, surgirá de modo secundario la colocación de los créditos hipotecarios a los adquirentes.

3-VENTAJAS Y DESVENTAJAS

A continuación se exponen algunas ventajas y desventajas que resultan del fideicomiso inmobiliario. Se cree que será una o la otra dependiendo de cómo se utilice esta herramienta ya que este contrato es un vehículo que representa una alternativa para llevar un negocio.

A-VENTAJAS

La primera y principal ventaja con la que cuenta el contrato de Fideicomiso se refiere al patrimonio de afectación. Se genera un patrimonio especial, separado del patrimonio del fiduciario, del fiduciante, del beneficiario y del fideicomisario, como bien menciona el artículo 1685 del CCCN.

Por lo tanto el patrimonio de afectación, presenta la ventaja jurídica de proteger los bienes invertidos. Esto significa que se preservan los bienes fideicomitados de la acción de los acreedores del fiduciario y del fiduciante; como también de los acreedores del beneficiario y del fideicomisario, que sólo podrán accionar contra las rentas del fideicomiso o subrogarse en sus derechos.

En cuanto a los emprendimientos inmobiliarios, no se afecta el normal cumplimiento de la construcción del proyecto ante cualquier circunstancia que pudiera afectar el patrimonio de cualquiera de los participantes de dicho negocio fiduciario.

A modo de conclusión, podemos decir, que se protegen los bienes fideicomitados de los problemas de insolvencia que puedan enfrentar cualquiera de las partes intervinientes en el acuerdo. La quiebra de las partes no implica la quiebra del fideicomiso. A su vez, se produce un aislamiento del patrimonio fiduciario, quedando únicamente afectado al cumplimiento del encargo que asumió el fiduciario al celebrar el contrato. Por lo tanto todas las deudas contraídas por el fideicomiso sólo serán exigibles contra el patrimonio fiduciario. En caso de insuficiencia del patrimonio fiduciario no dará lugar a quiebra, sino a su liquidación.

La segunda ventaja que encontramos respecto de esta figura, tiene que ver con la redacción en forma clara y precisa del contrato. De esta manera, si es redactado correcta y detalladamente, puede garantizar un equilibrio entre derechos, obligaciones y controles claros y precisos para cada una de las partes.

Cada fideicomiso inmobiliario es un mundo aparte y requiere un contrato único. Cada negocio tiene aspectos y finalidades puntuales que obedecen a intereses particulares, y por eso cada contrato debe adaptarse para obtener esas pretensiones y objetivos.

Se concluye que el contrato resulta ser una opción segura, si a través de sus cláusulas estipuladas en el contrato se logra especificar cada aspecto adecuadamente, con todos los detalles posibles y previendo futuros problemas, logrando así un traje a medida para el negocio que se pretende. El contrato es sumamente flexible ya que tiene suficiente amplitud para tomar en consideración diversidad de situaciones y brindar tranquilidad a todos sus actores.

en ausencia de disposición contractual. Le corresponde brindar la información sobre las decisiones que toma, en forma detallada y con la mayor periodicidad posible, sin omisiones, y el incumplimiento de las responsabilidades pueden implicar la remoción judicial.

Esta actividad de registrar los hechos o actos contablemente relevantes tiene gran importancia ya que se procederá a analizar si el fiduciario ha realizado su actividad en debida forma y como un buen hombre de negocios. De esta manera, el provecho sería que los demás sujetos obtienen certeza de que se está llevando a cabo el objeto del contrato.

La cuarta ventaja tiene que ver con el aspecto contable. Las eventualidades propias de un proyecto inmobiliario quedarán fuera de los balances de los fiduciantes. Además descarta los posibles reclamos impositivos, laborales propios de la obra o negocio que no repercutirán en los balances de quienes inviertan en el fideicomiso inmobiliario. Esto resulta un punto importante para el inversor inmobiliario.

Por último, la quinta ventaja se relaciona con respecto al aspecto impositivo, ya que no tributa impuesto de sellos por la transferencia de propiedad del fiduciante al fiduciario, ya que dicha transferencia se considera neutra (ni onerosa ni gratuita). El impuesto de sellos grava los contratos a título oneroso instrumentados y emitidos en la provincia de Mendoza, por lo tanto, por la parte de la retribución a percibir por el fiduciario si debe pagar dicho impuesto. En el impuesto a las ganancias esa primera transferencia tampoco tributa por no tratarse de un acto gravado, salvo que el fiduciante sea a la vez beneficiario.

B-DESVENTAJAS

Como desventaja se podría decir que la realidad indica que el negocio de fideicomiso es un negocio complejo, que mal diseñado o mal administrado, puede traer enormes problemas para los consumidores que deciden adquirir un lote o una vivienda a través de este sistema.

Es necesario estipular detallada y claramente la voluntad de las partes en cada cláusula del contrato sobre todo en lo que respecta a mecanismos de control de la actividad del fiduciario.

Se vio como principal ventaja la separación patrimonial, pero de no encontrarse bien especificado el objeto del fideicomiso o bien delimitadas las facultades y deberes del fiduciario, puede provocar riesgos para aquellos que ven en la figura una interesante herramienta para sus negocios. Pero también resulta de interés para el administrador, el fiduciario, porque mientras mayor sea su autonomía para tomar decisiones, mayor será su responsabilidad en función del objeto, no solo con los bienes fideicomitados sino con los de su patrimonio personal, por los perjuicios que pueda ocasionar al patrimonio fiduciario y a los beneficiarios en razón de su incumplimiento, negligencia o mal desempeño de su gestión.

Por lo tanto, cuando un negocio fracasa, se suele ver que en la redacción de algunas cláusulas no se fue lo suficientemente claro o resultó insuficiente.

CAPÍTULO IV

ASPECTO CONTABLE

El Fideicomiso no es una Persona Jurídica, sino un contrato particular y detrás hay un negocio al cual se quiere proteger. Por lo tanto, aparece un ente económico ya que hay un patrimonio de afectación, tiene un gestor que lo administra y hay destinatarios de los bienes y rentas que surgen del mismo.

El administrador tiene la exigencia de rendir cuentas como menciona el artículo 1676 del CCCN, y para ello necesita de la contabilidad. No hay todavía ninguna Resolución Técnica que nos diga cómo registrar, pero el artículo 320 del CCCN expone que están obligados a llevar contabilidad las Personas Jurídicas y cualquiera que lleve una actividad económica organizada.

La contabilidad debe ser llevada sobre una base uniforme de la que resulte un cuadro verídico de las actividades y de los actos que deben registrarse, de modo que se permita la individualización de las operaciones como menciona el art. 321 del CCCN. Los asientos deben respaldarse con la documentación respectiva, archivarse en forma metódica y permitir su localización y consulta.

Los registros indispensables que deberá llevar el Fideicomiso son el Libro Diario y El Libro de Inventarios y Balances como también todos aquellos en los que en forma especial imponga el CCCN y otras leyes (art. 322 del CCCN).

Con el objeto de brindar una guía para la registración, exposición y valuación de las operaciones instrumentales a través de contratos de fideicomiso, la Comisión de Estudios sobre Contabilidad del Consejo profesional de Ciencias Económicas de la Capital Federal ha elaborado el informe N° 28 en agosto de 1997.

Este informe plantea diferentes alternativas de tratamiento contable de los contratos de fideicomiso, las que dependen de la clase de fideicomiso que sea y de las cláusulas particulares de cada contrato, en especial las relativas al destino final de los bienes fideicomitados y a la contraprestación relacionada con la transmisión fiduciaria, en el caso de que ésta exista.

El informe realiza una clasificación según que el fiduciante reciba o no reciba una contraprestación. Dentro de esta clasificación encontramos los siguientes fideicomisos: “Transmisión Fiduciaria con Contraprestación”, “Transmisión Fiduciaria sin Contraprestación”.

1-TRANSMISIÓN FIDUCIARIA CON CONTRAPRESTACIÓN

La transmisión fiduciaria con contraprestación se divide en si califica o no como “Venta”.

En el primer caso, cuando se asimila a una operación de venta, la transmisión fiduciaria, por la que el fiduciante recibe una contraprestación, se registrará como una operación de venta en los libros del fiduciante, cuando éste, al transferir la propiedad fiduciaria, transfiera efectivamente el control de los bienes fideicomitidos.

De no darse esta circunstancia, los mencionados bienes permanecerán en el activo del fiduciante con una adecuada explicación de la situación contractual que los afecta o los puede afectar.

Para que la transmisión fiduciaria se contabilice como una operación de venta en la contabilidad del fiduciante, deben darse todos los siguientes requisitos:

- El fiduciante transfiere al fideicomiso los futuros beneficios económicos que producirán los bienes fideicomitidos. No se cumple si el fiduciante retiene la opción de readquirir los bienes fideicomitidos. No se considera que dicha opción exista cuando el contrato prevea la posibilidad de igualar la oferta de un tercero para readquirir los bienes fideicomitidos.

- En caso de que la transmisión fiduciaria se efectúe con la obligación por parte del fiduciante de hacerse cargo de pérdidas relacionadas con los bienes fideicomitidos, pagando el monto de la pérdida o reemplazando los bienes fideicomitidos, el fiduciante deberá hacer una estimación razonable de las pérdidas futuras y gastos conexos relacionados con dichos bienes.

Se considera que no existe venta cuando el fiduciante no puede efectuar dicha estimación.

-El contrato de fideicomiso no puede obligar a readquirir los bienes fideicomitidos o sólo lo podría hacer en una proporción poco significativa.

-La transmisión fiduciaria del activo en fideicomiso no se realiza en garantía de obligaciones del fiduciante o de terceros.

El fiduciante, en el caso de que lleve registro contable de sus operaciones, deberá registrar en su contabilidad la transmisión fiduciaria de los activos involucrados en el contrato de fideicomiso, dándolos de baja y registrando como contrapartida el o los activos recibidos como contraprestación. Cuando la transacción se efectúe por un valor diferente al valor de libros de los activos involucrados, se deberá registrar dicha diferencia como resultado, conjuntamente con las pérdidas futuras y gastos conexos estimados.

Los bienes fideicomitidos se incorporarán en la contabilidad del fideicomiso a los valores previstos en el contrato correspondiente o, en su defecto, según los criterios previstos en las normas contables profesionales vigentes para cada tipo de activo.

Las transacciones posteriores que se realicen durante el ciclo de duración del fideicomiso, como resultado de la gestión del fiduciario (tales como cobranza de cuotas de hipotecas o prendas o alquileres, pago de intereses, impuestos y gastos), deberán registrarse en la contabilidad del fideicomiso.

En el segundo caso, cuando no se asemeja a una operación de venta, en la contabilidad del fiduciante los bienes fideicomitidos deberán ser reclasificados en la contabilidad del fiduciante en una cuenta que refleje su afectación al fideicomiso, reflejándose, además, como activos y pasivos las prestaciones y contraprestaciones vinculadas o relacionadas con la operación en cuestión.

Las transacciones posteriores que se realicen durante el ciclo de vida del fideicomiso serán registradas en los libros del fiduciante sobre la base de la información recibida del fiduciario.

En la contabilidad del fideicomiso dado que tanto los bienes fideicomitidos como las contraprestaciones recibidas son contabilizados en los libros del fiduciante, el fideicomiso en dicho momento no deberá hacer ninguna registración al respecto.

Las transacciones posteriores que se realicen durante el ciclo de duración del fideicomiso, como resultado de la gestión del fiduciario deberán registrarse en la contabilidad del fideicomiso.

2-TRANSMISIÓN FIDUCIARIA SIN CONTRAPRESTACIÓN

Cuando el fiduciante no recibe ninguna contraprestación por la transmisión fiduciaria y además existe una probabilidad remota de que el fiduciante readquiera los bienes fideicomitidos, dichos bienes deberán ser dados de baja del activo del fiduciante y deberá reconocerse la pérdida correspondiente.

El fiduciario registrará en sus libros los resultados devengados por la gestión, tales como comisiones, honorarios, etc., pudiendo reflejar en cuentas de orden o en notas a sus estados contables su responsabilidad como fiduciario sobre los bienes fideicomitidos.

3-ESTADOS CONTABLES DEL FIDEICOMISO

A-NECESIDAD DE SU PRESENTACIÓN

Se considera necesario que, cuando la trascendencia económica y jurídica del patrimonio del fideicomiso, así como la gestión o administración involucrada en el contrato de creación lo justifiquen, el fideicomiso presente información periódica en forma de estados contables.

Las razones que fundamentan esta conclusión son las siguientes:

- En aquellos casos en que la operatoria contractual del fideicomiso trasciende por su importancia, magnitud o significación los intereses de las partes involucradas directamente en dicho compromiso, y se extiende a potenciales demandantes de esta información (Fisco, inversores, etc.), es necesaria la emisión de estados contables a efectos de informar a dichos usuarios. (Usuarios de la información)

- El artículo 1674 del CCCN establece la responsabilidad de administración e información que le corresponde al fiduciario, quien debe obrar "... con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él".

- El deber de informar surge del artículo 1676 del CCCN, que textualmente indica: “El contrato no podrá dispensar al fiduciario de la obligación de rendir cuentas...”. A su vez, el artículo 1675 dice “La rendición de cuentas puede ser solicitada por el beneficiario, por el fiduciante o por el fideicomisario, en su caso, conforme a la ley y a las previsiones contractuales; deben ser rendidas con una periodicidad no mayor a un año”.

B-ESTADOS CONTABLES BÁSICOS A PRESENTAR

Los estados contables básicos que deberán presentar los fideicomisos son:

- El Estado de Situación Patrimonial Fiduciario
- El Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario
- El Estado de Resultados Fiduciarios
- El Estado de Origen y Aplicación de Fondos Fiduciarios

Deberán seguir los lineamientos previstos en las normas contables profesionales (la Resolución Técnica N° 8 y demás resoluciones vigentes), en cuanto a contenido y exposición de la información que abarcan dichos estados contables.

En la denominación de los rubros de los estados contables deberá tenerse en cuenta lo mencionado anteriormente respecto a la identificación de rubros tales como bienes recibidos en fideicomiso, pasivo fiduciario y patrimonio fiduciario.

No será obligatoria la presentación de alguno de los estados básicos cuando, por las características del contrato de fideicomiso, no se justifique dicha presentación.

C-INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

La información complementaria que habitualmente se presenta en notas y anexos complementarios, prevista en las normas contables vigentes, se deberá agregar aquella que explique los aspectos relevantes y las características del contrato de fideicomiso, como por ejemplo, la identificación del fiduciante y del fiduciario, el objeto del fideicomiso, el objetivo de la gestación del fiduciario y el plazo de duración del contrato y/o su condición resolutoria.

Habida cuenta las especiales o particulares características de los contratos de fideicomiso, se deberá explicar en las notas el motivo por el cual no se emite alguno de los estados contables básicos.

El fiduciante deberá explicar los motivos por los cuales se seleccionó una de las dos alternativas previstas, cuando se trata de una transmisión fiduciaria con contraprestación, y en aquellos casos en que los bienes fideicomitidos hayan sido dados de baja del activo del fiduciante, pero exista la posibilidad de readquirirlos. Por ejemplo, cuando no se cumple una condición resolutoria del contrato de fideicomiso, dicha posibilidad y las condiciones en las cuales ésta se presentaría deben exponerse en notas a los estados contables del fiduciante.

El fiduciario, a su vez, en la información complementaria a sus estados contables básicos, deberá suministrar los ingresos y gastos derivados de su gestión como fiduciario, e información resumida sobre los contratos de fideicomiso que están a su cargo, incluyendo para cada uno de ellos la clase de los bienes fideicomitidos, el total del activo, del pasivo, del patrimonio neto fiduciario y del resultado del período o ejercicio.

4-EJEMPLO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO SIN CONTRAPRESTACIÓN

A modo de introducción, el siguiente ejemplo consiste en la urbanización y loteo de un inmueble que entregan los fiduciantes en propiedad fiduciaria al fiduciario; y una vez cumplido el objeto por éste, deberá transferir los lotes a favor de los beneficiarios.

Los hijos de los fiduciantes son los beneficiarios de la obra a concluirse, por lo que la venta de los lotes a terceros lo será en forma excepcional, no siendo la comercialización de los mismos la finalidad perseguida por las partes.

A-DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO

SUJETOS

A- Fiduciantes: son aquellas personas humanas o jurídicas que van a adquirir un inmueble ubicado en el distrito Chacras de Coria, departamento Luján de Cuyo de la provincia de Mendoza. Se obligan a transferirlo en propiedad fiduciaria y el fiduciario designado se obliga a aceptar la propiedad fiduciaria del mismo. Además realizan aportes de dinero en carácter de propiedad fiduciaria conforme al avance de las etapas constructivas del edificio. Dichos aportes de dinero deben ser depositados en la cuenta fiduciaria abierta por el fiduciario en una entidad financiera del medio.

B- Fiduciario: persona humana que Adquiere el dominio Fiduciario del inmueble y de la totalidad de las sumas de dinero en concepto de aportes que les transmitan a título fiduciario los Fiduciantes en beneficio de los Beneficiarios y para el cumplimiento del contrato. Percibirá honorarios por su rol de administrador.

Otras funciones:

- Suscribir todo tipo de contrato necesario para la correcta ejecución de la obra a realizar, previa autorización de la Comisión Técnica.
- En forma mensual rendirá cuenta documentada a la Comisión Técnica, a los fiduciantes y los Beneficiarios, indicando en cada caso los ingresos, egresos, estado de ejecución de la obra y toda otra información relacionada con el curso de los negocios del Fideicomiso.

- Ejercer sus funciones con el cuidado y la diligencia exigible a un administrador de bienes ajenos y a un buen hombre de negocios.
- Realizará las obras mediante los contratistas que la Comisión Técnica le indique y procederá a la compra de materiales que serán aplicados a la construcción de la obra siguiendo indicaciones precisas de la misma.
- A la finalización del Fideicomiso deberá transferir en propiedad plena los Lotes correspondientes a los Beneficiarios.

Prohibiciones:

- En ningún caso podrá adquirir para sí, o a través de interpósita persona, bienes que integren el patrimonio fiduciario.
- No podrá liberarse de su responsabilidad por su propia negligencia, o dolo en el desempeño de sus funciones

C- Beneficiarios: Son los familiares de los Fiduciantes y adquieren el derecho a la transferencia de los lotes. También van a tener derecho a que se les transfiera la propiedad de las sumas de dinero que el fiduciario perciba en concepto de “beneficios” y que provengan en su caso de la venta de los lotes particulares. Fideicomisarios: Serán los denominados fiduciantes A en proporción a sus aportes luego de producida la liquidación final.

D- Fideicomisarios: Al extinguirse el Fideicomiso, y luego de transmitidas a los Beneficiarios los lotes particulares, el Fiduciario deberá cancelar la totalidad de los pasivo que hubiera generado el patrimonio Fiduciario. De existir un remanente de patrimonio, el mismo debe ser distribuido entre los Fiduciantes.

OBJETO

El objeto del fideicomiso será la urbanización del terreno, el cual se realizará sobre el inmueble que se han obligado a transmitir en dominio fiduciario en el contrato, y con el aporte dinerario realizado por los fiduciantes. Una vez finalizada la obra de urbanización y subdividido el inmueble, el fiduciario deberá transmitir los lotes particulares a los Beneficiarios.

PATRIMONIO FIDUCIARIO

Es el patrimonio de afectación integrado con el dominio fiduciario sobre el inmueble, por las sumas de dinero a aportar por los fiduciantes, las obras sobre el inmueble conjuntamente con todo lo que se le acceda, y los derechos y obligaciones que surjan de los contratos que firme el Fiduciario para el desarrollo y ejecución de la obra. Este patrimonio de afectación está protegido contra la acción de los eventuales acreedores de las partes.

PLAZO

El presente contrato tendrá una duración de 5 años a contar desde la fecha de celebración.

COMISIÓN TÉCNICA

Los fiduciantes designaran una Comisión Técnica de Control. Sus integrantes serán personas especializadas en ejecución de obras de construcción.

Funciones:

- Seleccionar a la empresa y/o contratista que llevará a cabo la ejecución de la obra.
- Realizar el control de la ejecución de la obra, informando al Fiduciario en forma semanal sobre el avance de la misma.
- Seleccionar a los proveedores e indicar al Fiduciario con quienes éste deba contratar para adquirir los insumos.
- Aprobar los contratos que se realicen para la ejecución de la obra, en forma previa a su suscripción por parte del fiduciario.
- Emitir los certificados de obra parcial y total, y entregarlos al Fiduciario.
- Realizar auditoria de egresos y pagos al Fiduciario

CAUSALES DE EXTINCIÓN

El contrato se extinguirá por las siguientes causas:

- Por vencimiento del plazo previsto en el contrato
- Con antelación al vencimiento del plazo, si todos los Lotes particulares han sido transmitidas a los Beneficiarios, y se encuentra cancelado el Pasivo Fiduciario.

LIQUIDACIÓN FINAL DEL PATRIMONIO FIDUCIARIO

Una vez cumplido el objeto del fideicomiso y concluida la obra de urbanización y Loteo del inmueble, el Fiduciario deberá proceder a la venta de los lotes no asignados. Con su producido, una vez descontados los gastos, realizará la distribución final, mediante la confección de un balance especial de liquidación, el cual deberá ser puesto a consideración de los Fiduciantes.

SÍNTESIS DEL CONTRATO

Fiduciante: son las personas humanas o jurídicas que transfieren el inmueble y se obligan a transferir el dinero en carácter de propiedad fiduciaria.

Fiduciario: Administra el patrimonio que reciba en propiedad fiduciaria a los fines de realizar las obras de urbanización; y al finalizar el mismo se obliga a entregar las unidades a los beneficiarios.

Beneficiario: son los hijos de los fiduciantes que reciben los lotes al finalizar el contrato.

Fideicomisarios: Son los fiduciantes, que luego de la liquidación final del fideicomiso, recibirán el remanente, si lo hay.

Objeto del fideicomiso: la urbanización y loteo del inmueble.

Bienes Fideicomitidos: el inmueble, las sumas de dinero y las obras sobre el inmueble.

B-PROPUESTA DE TRATAMIENTO CONTABLE

Las cuentas contables que se utilicen dependerán del caso y la realidad económica del negocio. A continuación se describe que ocurre en la contabilidad de cada sujeto interviniente según el ejemplo propuesto en el apartado anterior y también que sucede en la contabilidad del fideicomiso.

Contabilidad del fiduciante

En el caso de una transmisión fiduciaria sin contraprestación donde el fiduciante no recibe ninguna contraprestación y además existe una posibilidad remota de que readquiera los bienes fideicomitados, dichos bienes deberán ser dados de baja del activo del fiduciante, reconociéndose la pérdida correspondiente. Este caso se refiere a que el fiduciante sea una persona distinta del fideicomisario.

En el ejemplo planteado el fiduciante también ocupa el lugar del fideicomisario, es decir, es el destinatario de los bienes cuando finalice el contrato. Por lo tanto podrá reflejar ese derecho futuro que tiene, al momento de la celebración lo debita y se acredita cuando se produzca el vencimiento del mismo.

Como contrapartida, al ser el fiduciante fideicomisario, la realidad del negocio subyacente impide que se den de baja directamente los activos transmitidos con propiedad fiduciaria y por lo tanto se debe reflejar la entrega de esos bienes acreditándolos cuando se celebra el contrato y se debitándose al vencimiento del mismo.

Contabilidad del fiduciario

El fiduciario es quien registra en la contabilidad del fideicomiso y además se compromete a registrarlos en un patrimonio separado al de su persona. Este patrimonio separado deberá reflejarse en cuentas de orden, se debitará por los bienes que reciba como por ejemplo “Activo del Fideicomiso Lujan de Cuyo” y se acreditará en una cuenta que refleje la administración como por ejemplo “Fiduciario Fideicomiso Lujan de cuyo”. Cuando el fideicomiso se liquide se revertirán dichas cuentas.

Por otro lado, el fiduciario registrará en sus libros los resultados positivos devengados por su gestión, como son sus honorarios por los servicios prestados, debiendo acreditarlo en una cuenta que lo refleje. Como contrapartida deberá debitarse una cuenta de activo como por ejemplo “Caja” u otra forma de pago que se utilice.

Contabilidad del Beneficiario

El beneficiario reconocerá los activos e ingresos que sean consecuencia de los beneficios de los bienes fideicomitados.

Por lo tanto utilizará cuentas de activo que se debitarán para reflejar los bienes recibidos o si se trata de dinero se debitará la cuenta “Caja” o “Banco”. Como contrapartida se acreditará una cuenta de resultado que refleje la ganancia.

Contabilidad del fideicomisario

El fideicomisario considerará el derecho de recibir los bienes remanentes a la finalización del contrato. Se reconoce un aumento de activo en su patrimonio.

Contabilidad del fideicomiso

A la fecha de la suscripción del contrato, se deberá registrar en la contabilidad del Fideicomiso la incorporación del bien fideicomitado, por ejemplo debitar la cuenta “Terrero en Fideicomiso”. Como contrapartida deberá reconocerse una partida de patrimonio neto, ya que dadas las características de este contrato, los aportes efectuados por los fiduciantes pueden asimilarse a un aporte de los propietarios, entonces por ejemplo se acredita la cuenta “Aportes fiduciantes”.

Asimismo, se deberá registrar el ingreso de los fondos abonados por los fiduciantes según el avance de la obra los que deberán reconocerse como Activo. También, deberán registrarse en la contabilidad del Fideicomiso, los costos incurridos en la construcción del edificio y los honorarios devengados a favor del fiduciario, los pasivos asumidos y los pagos efectuados.

CAPÍTULO V

ASPECTO IMPOSITIVO

En éste capítulo se engloba el ámbito impositivo en los fideicomisos no financieros, se podrá visualizar que entre los distintos gravámenes que conforman el sistema tributario, existe independencia dentro de cada tributo.

1-RESPONSABILIDAD FISCAL

La ley 11.683 de procedimiento tributario establece en su art. 5° inc. c) la calidad de contribuyente de los fideicomisos al referirse a los “patrimonios destinados a un fin determinado” en la medida que se verifique el hecho imponible y lo establezcan las leyes tributarias. De esta manera, el fideicomiso es considerado responsable por deuda propia ya que posee un patrimonio de afectación propio destinado a un fin específico.

Paralelamente, el art. 6° inc. d) menciona a los responsables por deuda ajena, que respecto de los fideicomisos lo serán los administradores de los patrimonios a los que se refiere el art. 5° inc. c), por lo cual claramente se refiere a los fiduciarios.

Esa responsabilidad por deuda ajena significa que deben cumplir con las obligaciones tributarias de los fideicomisos, determinar la materia imponible que gravan las respectivas leyes tributarias y según el art. 6 apartado 1, inc. e) pagar el tributo al fisco utilizando los recursos que administran, perciben o que disponen como responsables del patrimonio de afectación a que se refiere el artículo 5° en su inciso c).

Sin embargo, la responsabilidad del fiduciario podría extenderse a su patrimonio personal según el art. 8 inc. a), el cual expone que los administradores de patrimonios fiduciarios poseen responsabilidad solidaria con los deudores del tributo si suceden los siguientes hechos:

-El Fideicomiso incumpla sus deberes tributarios o no regularice su situación fiscal dentro de los quince (15) días de la intimación administrativa de pago, ya sea que se trate o no de un procedimiento de determinación de oficio.

- El fiduciario no pueda demostrar que el incumplimiento se debe a una imposibilidad de cumplir con las obligaciones tributarias.

2-INSCRIPCIÓN EN AFIP

De acuerdo a la Resolución General de la AFIP N° 10/1997, en su artículo 2, la obligación de inscripción del fideicomiso se debe realizar utilizando los formularios correspondientes según el sujeto que la solicite. A continuación se detallan las declaraciones juradas que deben presentar los sujetos para dicha inscripción:

Personas físicas y sucesiones indivisas: F. 460/F.

Responsables comprendidos en los incisos b) y c) del Artículo 5 de la Ley N° 11.683: F.460/J.
Este punto se aplica para el fideicomiso ya que lo contempla dicho artículo.

El artículo 3 de la resolución precisa la documentación a presentar por los fideicomisos no financieros:

- ❖ Fotocopia del contrato de fideicomiso
- ❖ Según sea el fiduciario persona física o jurídica, deberá acompañarse también la documentación que, para el tipo de sujeto que corresponda, argentinos nativos o naturalizados y extranjeros: fotocopia del documento nacional de identidad, libreta cívica o libreta de enrolamiento.
- ❖ Nota, en carácter de declaración jurada, en la cual el fiduciario identifique al fideicomiso. Asimismo, en caso de que dicho fideicomiso haya sido constituido por testamento, se indicará el número de expediente y juzgado ante el cual se tramita la sucesión respectiva.

Por otro lado, la resolución general de la AFIP N° 2337/2007 exhibe el trámite sobre la solicitud de Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) y el alta de impuestos de personas jurídicas a través de "Internet" que en este caso debe realizar el Fiduciario, fiduciantes o beneficiarios según quien sea el representante legal del fideicomiso.

Procedimiento del trámite:

- ❖ El formulario 420/J se genera a través del programa aplicativo "Módulo Inscripción de Personas Jurídicas - F420/J".
- ❖ Luego el formulario es remitido por el representante legal o persona debidamente autorizada al servicio "Presentación de DDJJ y Pagos" del sitio web de la AFIP. Como constancia de la presentación efectuada, el sistema emitirá un acuse de recibo con su correspondiente número de transacción.
- ❖ Aceptada la solicitud en ventanilla electrónica, el representante deberá imprimir la constancia de "aceptación del trámite" y luego presentarse en la dependencia correspondiente al domicilio junto con la documentación respaldatoria de la inscripción -dispuesta por la Reglamentación general AFIP N° 10.
- ❖ Concluido dicho trámite, la AFIP asignará el número de CUIT del responsable, mediante notificación en ventanilla electrónica.

- ❖ A fin de solicitar el alta de impuestos y/o regímenes, deberá ingresar con clave fiscal a través del servicio "Padrón Único de Contribuyentes" en la opción "Trámites"/"Alta de Impuestos".

3-IMPUESTO A LAS GANANCIAS

El impuesto a las ganancias se encuentra regulado en la ley 20.628 y la figura del fideicomiso posee entidad fiscal por lo que se encuentra incorporada en la ley.

Para este impuesto se debería empezar haciendo una distinción respecto del sujeto pasivo del impuesto, es decir, la persona física o jurídica sobre la que recaen las obligaciones tributarias:

-Hay fideicomisos que revisten el rol de sujetos pasivos del impuesto, determinando el gravamen en su cabeza y debiendo el mismo ser ingresado por el fiduciario, quien actúa como responsable por deuda ajena

-Otros fideicomisos que se limitan a determinar la renta, atribuyendo la misma en cabeza de otro sujeto (el fiduciante/beneficiario tal como se verá más adelante) encargado de liquidar e ingresar el tributo.

El art. 69, en su inc. a) apartado 6 nombra a los siguientes fideicomisos constituidos en el país como sujetos obligados a determinar e ingresar el gravamen:

- Fideicomisos financieros
- Cuando el fiduciante-beneficiario sea un sujeto beneficiario del exterior.
- Cuando el fiduciante es distinto al beneficiario.

La incorporación de los fideicomisos al art. 69 inc. a) significa que se asimilan tributariamente a las Sociedades de Capital, por lo que deben aplicar la denominada "teoría del balance" prevista en el artículo 2 apartado 2, quedando sujeto al impuesto todos los rendimientos, rentas o enriquecimientos sin importar la habitualidad o permanencia de la fuente productora de las mismas. Van a tributar durante el periodo del 1/1/2019 al 31/12/2019 al 30%, los ejercicios iniciados a partir del 1/1/2020 la alícuota es del 25%.

El artículo 69 inc. a) apartado 6 pone la excepción a aquellos fideicomisos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario. Pero estos sujetos quedan comprendidos en el artículo 49 inc. c), las rentas atribuidas a los fiduciantes/beneficiarios se incorporarán como renta de tercera categoría. El art. 50 dispone que los resultados obtenidos sean expuestos en sus declaraciones juradas personales y tributarán por ello según la escala del art.90. Con la reforma tributaria de la Ley 27430 se incorporó el art 69 inc. a) apartado 8 donde les da a los sujetos del art. 49 inciso c) la opción de que el fideicomiso liquide y pague en su lugar conforme a las disposiciones del art. 69 inc. a). en tanto los referidos sujetos lleven registraciones contables que les permitan confeccionar balances comerciales y deberá mantenerse por el lapso de cinco (5) períodos fiscales contados a partir del primer ejercicio en que se aplique la opción.

En cuanto a la figura del fiduciario, es quien determina el resultado del fideicomiso y atribuye utilidades a los beneficiarios.

Como se puede observar, no influye en este análisis la figura del fideicomisario.

El siguiente esquema resume dicha clasificación que acepta la ley:

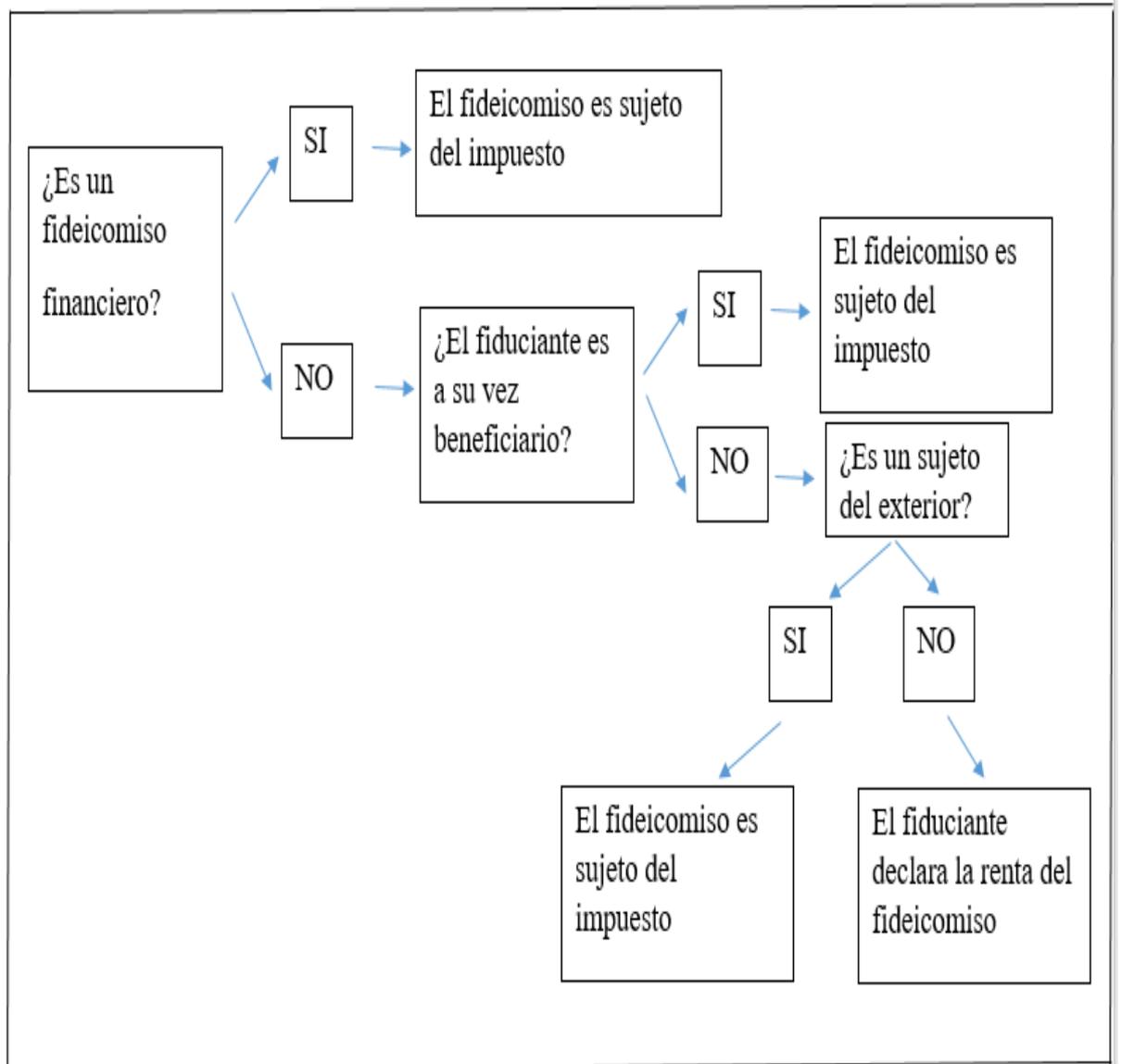


Imagen N° 2: Elaboración propia

Ejemplo:

Supongamos que se trata de un fideicomiso inmobiliario donde un fiduciante entrega tres departamentos, cuyo fin es que se alquilen por un plazo de 3 años y los frutos que se vayan obteniendo durante ese tiempo repartirse entre sus tres hijos y él. Cada beneficiario obtiene un 25% del total de rentas. Si la utilidad impositiva por el periodo 2019 fuera de \$360.000 el impuesto a ingresar será:

Escenarios	Sin ejercer la opción art.69 inc. a) apartado 8	Ejercer la opción art.69 inc. a) apartado 8
Utilidad impositiva total	\$360.000	\$360.000
25% correspondiente al fiduciante-beneficiario	(\$90.000) (Renta de Tercera Categoría para el fiduciante)	(\$0)
Ganancia sujeta a impuesto en cabeza del fideicomiso	\$270.000 (Tributa al 30%)	\$360.000 (Tributa al 30%)

Los fideicomisos públicos en el cual el fiduciante-beneficiario es el Estado, se encuentra exento en éste impuesto en virtud de lo previsto en el inciso a) del Artículo 20 de la ley.

La Circular 2/2019 de la AFIP menciona las características del fideicomiso público:

- su creación mediante la emisión de una norma-ley, decreto o acto administrativo,
- la existencia de una finalidad de índole pública sin propósito de lucro,
- y que el Estado asume simultáneamente los roles de fiduciante y beneficiario.

Asimismo, destaca que el fideicomiso público no posee aptitud subjetiva frente al impuesto a las ganancias, por lo que no deberá tramitar su inscripción en el gravamen, en tanto que las rentas obtenidas por él serán declaradas como exentas por el Estado, correspondiendo al fideicomiso sólo la confección del balance impositivo previsto en el Artículo 50 de la Ley de Impuesto a las Ganancias a efectos de la atribución del resultado al citado fiduciante-beneficiario.

4-IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

En nuestra ley 23.349 de Impuesto al Valor Agregado (IVA), los fideicomisos constituidos en el país van a ser sujetos pasivos en la medida que desarrollen actividades gravadas por la ley.

El artículo 1 especifica los hechos que son alcanzados por este impuesto:

- a) Las ventas de cosas muebles situadas o colocadas en el territorio del país efectuadas por los sujetos indicados en los incisos a), b), d), e) y f) del artículo 4º, con las previsiones señaladas en el tercer párrafo de ese artículo.
- b) Las obras, locaciones y prestaciones de servicios realizadas en el territorio de la Nación.
- c) Las importaciones definitivas de cosas muebles.
- d) Las prestaciones realizadas en el exterior cuya utilización o explotación efectiva se lleve a cabo en el país, cuando los prestatarios sean sujetos del impuesto por otros hechos imposables y revistan la calidad de responsables inscriptos.
- e) Los servicios digitales prestados por un sujeto residente o domiciliado en el exterior cuya utilización o explotación efectiva se lleve a cabo en el país, en tanto el prestatario no resulte comprendido en las disposiciones previstas en el inciso anterior.

El art. 4 de la ley establece que son sujetos pasivos en el impuesto quienes:

- f) Hagan habitualidad en la venta de cosas muebles, realicen actos de comercio accidentales con las mismas o sean herederos o legatarios de responsables inscriptos; en este último caso cuando enajenen bienes que en cabeza del causante hubieran sido objeto del gravamen.
- g) Realicen en nombre propio, pero por cuenta de terceros, ventas o compras.
- h) Importen definitivamente cosas muebles a su nombre, por su cuenta o por cuenta de terceros.
- i) Sean empresas constructoras que realicen las obras sobre inmueble propio, cualquiera se la forma jurídica que hayan adoptado para organizarse, incluidas las empresas unipersonales. A los fines de este inciso, se entenderá que revisten el carácter de empresas constructoras las que, directamente o a través de terceros, efectúen las referidas obras con el propósito de obtener un lucro con su ejecución o con la posterior venta, total o parcial, del inmueble.
- j) Presten servicios gravados.
- k) Sean locadores, en el caso de locaciones gravadas.
- l) Sean prestatarios en los casos previstos en el inciso d) del artículo 1º

- m) Sean locatarios, prestatarios, representantes o intermediarios de sujetos del exterior que realizan locaciones o prestaciones gravadas en el país, en su carácter de responsables sustitutos.
- n) Sean prestatarios en los casos previstos en el inciso e) del artículo 1°

Quedan incluidos en las disposiciones de este artículo quienes, revistiendo la calidad de uniones transitorias de empresas, agrupamientos de colaboración empresaria, consorcios, asociaciones sin existencia legal como personas jurídicas, agrupamientos no societarios o cualquier otro ente individual o colectivo, se encuentren comprendidos en alguna de las situaciones previstas en el párrafo anterior.

Se puede observar entonces que este impuesto se enfoca en la actividad realizada por encima del carácter de sujeto pasivo.

Según el artículo 36 los sujetos pasivos deberán inscribirse en el impuesto, a excepción de los importadores, únicamente en relación a importaciones definitivas que realicen y quienes sólo realicen operaciones exentas en virtud de las normas de los artículos 7° y 8°.

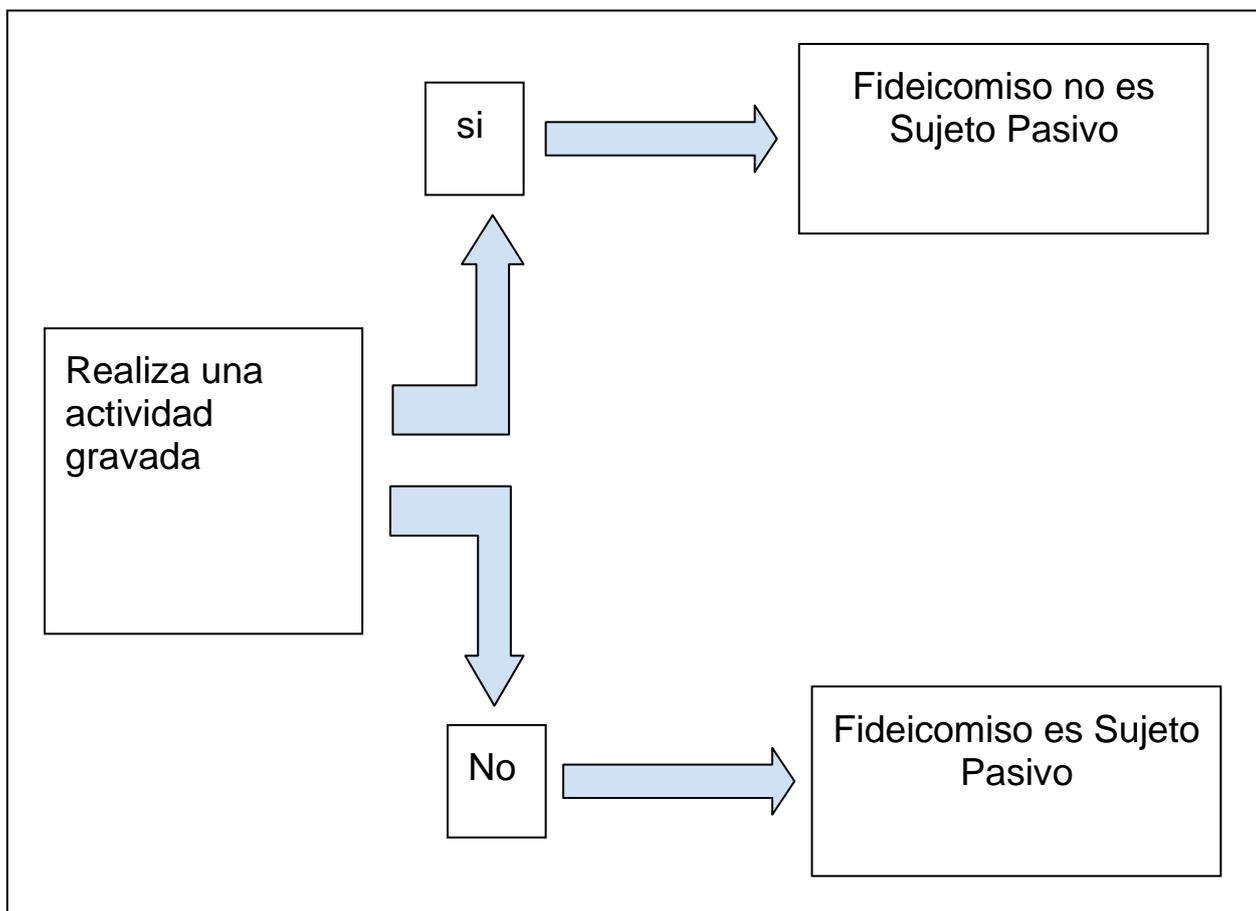


Imagen N° 3: Elaboración propia

Desde el punto de vista de Coto *“el fiduciario sólo puede asumir el rol de responsable por deuda ajena, puesto que el patrimonio del fideicomiso resulta legalmente escindido de su patrimonio personal.”*

En los fideicomisos inmobiliarios, pueden surgir diversas modalidades de negocios.

Un caso puede ser que los fiduciantes transfieren un terreno y aportes dinerarios para realizar una obra y al concluir vender las unidades obtenidas distribuyendo los resultados o entregar directamente esas unidades a los beneficiarios/fideicomisarios.

Si se pone como supuesto para el análisis que los fiduciantes son asimismo beneficiarios y/o fideicomisarios, en la medida en que solamente se transfiera un terreno al fideicomiso, no configura una operación alcanzada. Se va a considerar onerosa por la contraprestación que bajo la forma de unidades (o producido de su venta) recibirá el fiduciante (en su carácter de beneficiario / fideicomisario) al concluir el fideicomiso.

Se debe analizar dos situaciones:

1- Cuando el fideicomiso realice la obra con el fin de enajenar a terceros y los resultados se distribuyan a los beneficiarios/fideicomisarios, se considera una actividad gravada porque hay onerosidad y fin de lucro.

2- Cuando el fideicomiso realice la obra con el fin de adjudicar las unidades a los fiduciantes en calidad de beneficiarios/fideicomisarios: para determinar el tratamiento impositivo hay que analizar dos aspectos:

a) Si la adjudicación se considera onerosa: en este caso se entiende que sí, ya que hay una contraprestación por esos aportes.

b) Si existe fin de lucro: para ello hay que analizarla realidad económica del fideicomiso.

Ejemplo:

Supongamos una sociedad anónima, que como fiduciante aporta un terreno al fideicomiso con el fin de construir departamentos. Al finalizar se le van a adjudicar varias unidades que destinará a la venta.

La empresa constructora que realiza la obra recibirá como pago varias unidades que destinará a oficinas comerciales.

Y hay además, inversores de capital para que se puedan comprar insumos y materiales, los que reciben cierta cantidad de unidades proporcionales a su aporte.

Si la adjudicación se hace al costo es posible que no haya utilidad alguna en cabeza del fideicomiso pero entonces ¿no hay fin de lucro? Pues la intención perseguida por aquellos que realizaron sus inversiones si tienen fines de lucro luego de concluido el contrato de fideicomiso.

Cuando se produzca la adjudicación de las unidades a la sociedad anónima, el fideicomiso en su carácter de “inmueble propio” es quien deberá tributar. Lo mismo sucederá con la adjudicación a la empresa constructora.

Respecto a la situación de los inversores de capital el fin de lucro dependerá del destino que cada uno le dé. Si lo destina a la venta tendrá fin de lucro en la construcción y adjudicación, en cambio si lo destina a vivienda, no estará alcanzado en dicha adjudicación.

5-IMPUESTOS A LOS INGRESOS BRUTOS

El impuesto a los ingresos brutos es un tributo de carácter local, se encuentra regulado por el Código Fiscal de Mendoza 2019.

El objeto se encuentra establecido en el artículo 163 del Código Fiscal, el cual establece que este gravamen alcanza el ejercicio habitual y a título oneroso en jurisdicción de la Provincia de Mendoza, de cualquier actividad (lucrativa o no) cualquiera sea la naturaleza del sujeto que la realice y el lugar donde se realice.

La habitualidad deberá determinarse teniendo en cuenta especialmente la índole de las actividades, el objeto de la empresa, profesión o locación y los usos costumbres de la vida económica y no se pierde por el hecho de que, después de adquirida, las actividades se ejerzan en forma periódica o discontinua.

Los sujetos pasivos del impuesto se encuentran mencionados en el artículo 167 y son las personas humanas, sociedades, uniones transitorias, y demás entes que realicen las actividades gravadas.

Se realiza una enunciación amplia respecto de quienes son contribuyentes del impuesto por lo que, en conclusión, respecto de los fideicomisos, es claro que cuando realicen actividades gravadas deberán asumir el carácter de sujetos pasivos del impuesto.

6-IMPUESTO A LOS BIENES PERSONALES

El impuesto sobre los bienes personales se regula en la ley 23.966, es anual y se aplica sobre los bienes personales existentes al 31 de diciembre de cada año.

Su base imponible no se extiende a todo al patrimonio ya que solamente recae sobre los activos de los contribuyentes y no sus deudas, con la excepción de aquellas deudas que surjan por la adquisición, construcción o realización de mejoras en el inmueble que constituya la casa habitación del contribuyente.

En cuanto a los sujetos serán contribuyentes las personas físicas y sucesiones indivisas radicadas en el país; por los bienes ubicados en el país y en el exterior. Y las personas físicas y sucesiones indivisas radicadas en el exterior; por los bienes ubicados en el país.

Si hacemos un estudio sobre los distintos sujetos involucrados en el contrato de fideicomiso podemos mencionar lo siguiente:

- Fiduciantes: La transferencia de los bienes que realicen al fideicomiso salen de su patrimonio personal para formar parte del patrimonio fideicomitado por lo que en cabeza de los fiduciantes no se toman en cuenta para su gravabilidad.
- Beneficiarios y fideicomisarios: No se considera dentro de sus bienes el derecho que posean en relación al fideicomiso, ya que el art 19 no lo contempla en su enunciación de bienes del país.
- El fiduciario será responsable sustituto en los fideicomisos no financieros según el artículo 25.1, ingresa el gravamen sobre los bienes que integran el fideicomiso, es una retención en carácter de pago único y definitivo.

7-IMPUESTO DE SELLOS

El impuesto de sellos es un tributo local, su regulación es determinada por cada provincia según el artículo 121 de la Constitución Nacional, donde se dispone que las provincias conservan aquellas facultades no delegadas al Gobierno Federal.

El Código Fiscal de Mendoza 2019, en su art. 204 inc. a) menciona que el impuesto de sellos alcanza a los actos, contratos, obligaciones y operaciones a título oneroso que consten en instrumentos públicos o privados emitidos en la Provincia y que importen un interés pecuniario o un derecho.

La onerosidad o gratuidad del contrato de fideicomiso, tiene que ver con la existencia o no de la remuneración del fiduciario. El artículo 235 del Código Fiscal establece que en los contratos de fideicomiso el impuesto se liquidará sobre la retribución que perciba el fiduciario durante la vigencia del contrato.

No están alcanzados por el impuesto los instrumentos por medio de los cuales se formalice la transferencia de bienes que realicen los fiduciantes a favor de los fiduciarios. Esto se debe a que dicha transferencia no se considera ni gratuita ni onerosa, sino neutra. No se considera onerosa debido a que por la transferencia no se recibe ninguna contraprestación, no se paga un precio en dinero o especie. Tampoco es gratuita ya que los bienes no ingresan al patrimonio personal del fiduciario, no se enriquece por ello, sino que pasan a formar un patrimonio separado.

Los actos, contratos y operaciones de disposición o administración que realice el fideicomiso quedarán sometidos al impuesto en la medida que cumplan con el hecho imponible de este impuesto.

En las adjudicaciones de inmuebles construidos por el fideicomiso a los beneficiarios no fiduciantes, el impuesto se liquidará sobre la base del total de los aportes realizados para dicha construcción por el fiduciante que lo designó como beneficiario, o la valuación fiscal, lo que fuere mayor.

8-RÉGIMEN DE INFORMACIÓN

La AFIP a los fines de optimizar las acciones de control y fiscalización implementa, mediante la RG AFIP N° 3312/2012, regímenes de información y un procedimiento para la registración de determinadas operaciones, que deberán efectuar los fideicomisos constituidos en el país o en el exterior.

El régimen de información anual debe ser cumplido por Fiduciarios de fideicomisos constituidos en el país financieros o no financieros y los datos a informar son:

a) De Fiduciantes, fiduciarios, beneficiarios y fideicomisarios: apellido y nombres, denominación o razón social, Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), Código Único de Identificación Laboral (CUIL) o Clave de Identificación (CDI). De tratarse de sujetos no residentes, deberá indicarse la nacionalidad -o país de constitución en el caso de personas jurídicas- y, con relación a su residencia tributaria, país, Número de Identificación Tributaria (NIF) y domicilio. En caso de que posea, CUIT, CUIL o CDI del sujeto no residente y/o CUIT o CUIL del representante legal en el país.

b) Clase o tipo de fideicomiso.

Respecto al plazo del vencimiento de presentación de la información anual, tendrá corte el 31 de diciembre de cada año y se podrá presentar hasta la fecha del año inmediato siguiente al informado según el siguiente cronograma de terminación de CUIT:

0-1 Hasta el 27 de julio, inclusive

2-3 Hasta el 28 de julio, inclusive

4-5 Hasta el 29 de julio, inclusive

6-7 Hasta el 30 de julio, inclusive

8-9 Hasta el 31 de julio, inclusive

Cuando alguna de las fechas de vencimiento establecidas precedentemente coincida con día feriado o inhábil, la misma así como las posteriores se trasladarán correlativamente al o a los días hábiles inmediatos siguientes.

El Régimen de Registración de operaciones deberá ser cumplido por los sujetos que actúen como fiduciarios de fideicomisos financieros y no financieros constituidos en el país, respecto de las siguientes operaciones:

a) Constitución inicial de fideicomisos.

b) Ingresos y egresos de fiduciantes y/o beneficiarios, que se produzcan con posterioridad al inicio.

c) Transferencias o cesiones gratuitas u onerosas de participaciones o derechos en fideicomisos.

d) Entregas de bienes efectuadas a fideicomisos, con posterioridad a su constitución.

e) Modificaciones al contrato inicial.

f) Asignación de beneficios.

g) Extinción de contratos de fideicomiso

La registración y presentación por vía electrónica de la documentación digitalizada deberá presentarse dentro de los 10 (diez) días hábiles administrativos a partir de la formalización de la operación, se realiza a través del sitio web de AFIP ingresando con “Clave Fiscal” al servicio “Registración de Fideicomisos del País y del Exterior”. Así mismo esta relación fiscal se utiliza para la presentación anual de la información.

CAPÍTULO VI

LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

El lavado de activos es un procedimiento que pretende ocultar, disimular y encubrir el origen ilícito de bienes o actividades delictivas con la finalidad de convertirlos en actividades aparentemente lícitas y que circulen sin problema en el sistema financiero. El financiamiento del terrorismo es cualquier forma de acción económica, ayuda o mediación que proporcione apoyo financiero a las actividades de estos grupos terroristas.

En Argentina el encubrimiento y lavado de activos de origen delictivo está regulada por la ley 25.246, publicada en el año 2000. Esta ley crea la Unidad de Información Financiera (UIF) encargado del análisis, el tratamiento y la transmisión de información a los efectos de prevenir e impedir el lavado de activos provenientes de una serie de delitos graves.

En la ley 25.246, capítulo III, se determina quienes son sujetos obligados. El artículo 20 inciso 22 nombra a las personas físicas o jurídicas que actúen como fiduciarios, en cualquier tipo de fideicomiso y las personas físicas o jurídicas titulares o de vinculadas, directa o indirectamente, con cuentas de fideicomisos, fiduciantes y fiduciarios en virtud de contratos de fideicomiso.

Por el artículo 20 bis, los sujetos obligados tienen el deber de informar la Unidad de Información Financiera (UIF), de poner a disposición la documentación recabada de sus clientes en cumplimiento de la normativa vigente y de llevarle a conocimiento, las conductas o actividades de las personas físicas o jurídicas, a través de las cuales pudiere inferirse la existencia de una situación atípica que fuera susceptible de configurar un hecho u operación sospechosa, de lavado de activos o financiación de terrorismo.

La UIF emitió la resolución 140/12 para las personas humanas o jurídicas que actúen como fiduciarios, administradores y todo aquel que realice funciones propias del fiduciario.

En el artículo 3 de la resolución se expresa que el sujeto obligado deberá adoptar una política de prevención, para ello debe contemplar, por lo menos, los siguientes aspectos:

- a) Elaboración de un manual que contendrá los mecanismos y procedimientos para la prevención de lavado de activos y financiación al terrorismo. Se desprenden de la normativa internacional y leyes nacionales que constituyen el marco de trabajo de la entidad en materia de prevención.
- b) Designación de un oficial de cumplimiento, en el caso de que el sujeto obligado se encuentren constituidos como persona jurídica.

El oficial de cumplimiento (art. 6) será responsable de velar por la observancia e implementación de los procedimientos y obligaciones establecidos en virtud de la resolución vigente y de formalizar las presentaciones ante la UIF. A modo de ejemplo, el oficial deberá definir el concepto de cliente y la documentación a solicitar a fiduciantes, beneficiarios y fideicomisarios; elaborar un programa de capacitación; políticas y procedimientos de conservación de documentos; además el manual de procedimientos debe estar actualizado y a disposición de todos los funcionarios y empleados.

- c) Implementación de auditorías periódicas, el sistema de prevención debe ser evaluado.
- d) Programa de capacitación del personal, involucra a todos los empleados de la entidad, desde el oficial de cumplimiento, colaboradores, incluso los propios directivos e integrantes de los órganos de administración y máximas autoridades.
- e) Implementación de medidas que les permitan a los sujetos obligados consolidar electrónicamente las operaciones que realizan con sus clientes, así como herramientas tecnológicas tales como software, que permitan analizar o monitorear distintas variables para identificar ciertos comportamientos y visualizar posibles operaciones sospechosas.
- f) Implementación de herramientas tecnológicas que le permitan establecer de manera eficaz los sistemas de control y prevención del lavado de activos y financiación al terrorismo.
- g) Elaboración de registros de análisis y gestión de riesgo de lavado de activos y financiación al terrorismo de las operaciones inusuales detectadas y aquellas que por haber sido consideradas sospechosas hayan sido reportadas. La entidad debe realizar mínimamente cada dos años una autoevaluación de riesgos para determinar su perfil de riesgo, establecer el nivel de exposición inherente y evaluar la efectividad de los controles implementados para mitigar los riesgos identificados en clientes, productos o servicios, canales de distribución, zonas geográficas, etc.

Los sujetos obligados, ya sea persona humana o persona jurídica, deberán registrarse en forma online ante la UIF en el Sistema de Reporte de Operaciones (SRO) a través de la página web, inscribiéndose en: <https://www.argentina.gob.ar/uif/sujetos-obligados>

Los sujetos obligados deberán reportar a la UIF, aquellas operaciones inusuales que, de acuerdo a la idoneidad exigible en función de la actividad que realizan y el análisis efectuado, consideren sospechosas de LA o FT (art. 25). El plazo para un reporte de operaciones sospechosas (ROS) es de 30 días desde que se calificara como sospechosa a la operación, con un máximo de 150 días (art. 31). Si tuviera que ver con financiación al terrorismo el plazo máximo se reduce 48 horas contadas desde que la operación fue realizada o tentada (art. 32)

Algunos riesgos de lavado de activos y financiación al terrorismo a los que se encuentra expuesta una entidad son:

- Vinculación de un cliente con documentación falsa.
- Vinculación de un cliente incluido en listas de informados (OFAC, ONU, etc.).
- Operaciones realizadas por clientes en jurisdicciones de alto riesgo.
- Vinculación con personas expuestas políticamente (PEP) que operen con fondos ilícitos. El fiduciario deberá solicitar una declaración jurada sobre la condición de PEP y documentación respaldatoria de la situación patrimonial, económica y financiera.
- No identificación y/o monitoreo de clientes que revisten la condición de PEPs.
- Operaciones de depósito y extracción de dinero en efectivo que no guarden relación con la actividad desarrollada por el cliente.
- Transferencia de dinero a paraísos fiscales o países no cooperadores según el GAFI.
- Vinculación de clientes cuya actividad económicamente sea considerada con alto riesgo.

Existen señales de alerta para detectar operaciones sospechosas:

- Operaciones que no coinciden con la capacidad económica y el perfil de un cliente.
- Cambio repentino del comportamiento financiero de un cliente.
- Cliente que al momento de realizar la operación se rehúsa o evita entregar información y/o documentación acerca de su actividad, patrimonio y capacidad financiera.
- Cliente que al momento de realizar una operación elude o definitivamente rehúsa a entregar información y/o documentación respecto el propósito, origen y destino de los fondos.
- Cliente que realiza un alto número de depósitos en el mismo día, utilizando distintas cajas o sucursales.
- Cliente que periódicamente realiza transferencias desde su cuenta personal a cuentas de instituciones financieras en países considerados de alto riesgo.
- Clientes que sin justificación evita presentarse personalmente en la entidad.

Como solución o respuesta a estos riesgos, el fiduciario debe aplicar la política de “conozca a su cliente” que es condición indispensable para iniciar o continuar la relación comercial o contractual con éste. Dicha relación debe basarse en el conocimiento de sus clientes, prestando especial atención a su funcionamiento o evolución, con el propósito de evitar el lavado de activos y la financiación del terrorismo. El administrador deberá ir armando un legajo por cada cliente definiendo el perfil del cliente, adjuntando la información y documentación relativa a la situación económica, patrimonial, financiera y tributaria.

El fideicomiso inmobiliario es un vehículo propicio para el lavado de activos en mayor medida que el fideicomiso financiero.

En el caso del financiero por ejemplo un banco (fiduciante) que cede su cartera de créditos sin mora a otro banco (fiduciario) para obtener liquidez, obteniendo un millón de pesos en un solo pago. Los clientes del banco ni se enteran de tal situación, el fiduciante a medida que va cobrando los créditos, se los va transfiriendo obligatoriamente al fiduciario, vía transferencia bancaria. El fiduciario va a emitir bonos y títulos, los cuales son comprados por beneficiarios que reciben una renta. De esta manera el fiduciario recupera el dinero otorgado al fiduciante. La puerta abierta que hay en este caso planteado para lavar dinero, está en aquellos terceros beneficiarios que invierten en esos bonos y títulos, por esta razón el fiduciario debe realizar un control, como pedir la declaración jurada de origen y licitud de fondos, determinar el perfil del cliente, etc.

En el caso de fideicomisos inmobiliarios, donde por ejemplo el fiduciante trasfiere un terreno, el fiduciario se encarga de llevar adelante el proyecto de construcción de un edificio y al finalizar la obra aparecen los beneficiarios comprando los departamentos, los lavadores pueden ingresar por cualquiera de las partes intervinientes. Además, el fiduciario como sujeto obligado tiene más trabajo y responsabilidad al momento de armar un programa de prevención.

CONCLUSIÓN

En el trabajo realizado se logró abarcar todos los aspectos actuales para la aplicación correcta de esta herramienta y para otorgar un conocimiento pleno del tema.

El fideicomiso es una figura que resulta versátil para el desarrollo de los negocios, en el caso de los inmobiliarios, se puede transformar de tal manera que puede servir en el derecho público y privado.

Desde el punto de vista contractual existe un encargo de confianza y permite amoldarse a las necesidades de los sujetos, cumpliendo con los requisitos estipulados por el Código civil y comercial de la nación. Es muy importante una redacción adecuada del mismo para no tener inconvenientes futuros.

En materia contable no ofrece mayores dificultades, el fiduciario deberá rendir cuentas de sus acciones a quien se estipule en el contrato, de manera periódica por lo menos una vez al año y elaborar los estados contables del fideicomiso.

En cuanto a lo impositivo se debe tener en cuenta que tiene personería fiscal aunque no jurídica y por lo tanto es un “ente tributario” que debe cumplir con las leyes impositivas de acuerdo a la actividad que se realice.

El motivo fundamental por lo que es útil esta herramienta tiene que ver con resguardar los bienes fideicomitados de la agresión de los acreedores, por lo que se forma un patrimonio separado del fiduciante y fiduciario otorgando seguridad jurídica a los inversores.

Por otro lado, con un adecuado programa de prevención de lavado de activos realizado por el fiduciario como sujeto obligado a informar operaciones sospechosas a la UIF, se puede disminuir el uso del contrato de fideicomiso como canal de encubrimiento de actos ilícitos.

BIBLIOGRAFÍA

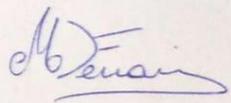
- Bressan, P. E. (2004). “Fideicomiso en negocios Inmobiliarios” en Maury de González, Beatriz - Directora-, “Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso”, Buenos Aires, Ad-Hoc
- Circular 2/19 de Administración Federal de Ingresos Públicos. Impuesto a las Ganancias. Argentina
- Código Civil de la República Argentina (1869). Buenos Aires, Argentina.
- Código Fiscal (2019). Mendoza, Argentina.
- Coto, A. (2006). Aspectos tributarios del fideicomiso, la edición, La Ley, Buenos Aires.
- Disposición General N° 080/19 (Inspección General de Personas Jurídicas y Registro Público de Comercio). Chaco, Argentina.
- Fernández, J. C. D. (2000). “Antecedentes históricos del fideicomiso” en Maury de González, Beatriz -Directora- “Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso”, Buenos Aires, Ad-Hoc.
- Highton, H. I. (1983), “Dominio y Usucapión”, Primera Parte, Buenos Aires, Hammurabi.
- Informe N° 28 (Agosto 1997). Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; de la Comisión de estudios sobre contabilidad.
- Ley I N° 589 (2016). Créase el Registro Público en el ámbito y competencia de la Inspección General de Justicia Ley I N°79. Chubut, Argentina
- Ley N° 11.683 (1998). Ley de Procedimiento Tributario. Argentina.
- Ley N° 20.628 (1997). Ley de Impuesto a las Ganancias. Argentina.
- Ley N° 20.631 (1997). Ley de Impuesto al Valor Agregado. Argentina.
- Ley N° 23.966 (1991). Ley a los Bienes Personales. Argentina.
- Ley N° 24.430 (1994). Constitución de la Nación Argentina. Argentina.
- Ley N° 24.441 (1995). Ley de Financiamiento de la vivienda y la construcción. Argentina.
- Ley N° 25.246 (2000). Encubrimiento y Lavado de Activos de origen delictivo. Argentina.
- Ley N° 26.452 (2008). Ley sobre los Bienes Personales. Modificaciones. Argentina
- Ley N° 19.550 (2014). Ley General de Sociedades. Argentina.
- Ley N° 26.994 (2015). Código Civil y Comercial de la Nación. Argentina.
- Ley N° 27.430 (2018). Ley de Reforma tributaria. Argentina.
- Mavrich, A. I. (2004). “El patrimonio separado creado por la ley 24441 para los bienes fideicomitidos” en Maury de González, Beatriz -Directora-, “Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso”, Buenos Aires, Ad-Hoc
- Resolución 140/12. Unidad de Información Financiera. Argentina.
- Resolución General 10/97. Administración Federal de Ingresos Públicos. Argentina.
- Resolución General 2337/07. Administración Federal de Ingresos Públicos. Argentina.

- Resolución General 3312/12. Administración Federal de Ingresos Públicos. Argentina.
- Resolución 221/2017. Subsecretaría de Justicia. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.
- Resolución General N° 1/2017. Dirección General de Inspección de Personas Jurídicas. Córdoba, Argentina.
- Resolución Interna N° 02/2016. Poder Judicial. San Juan, Argentina.
- Resolución N° 049/2019. Dirección de Inspección de Personas Jurídicas. Entre Ríos, Argentina.
- Resolución N°30/2016. Dirección de Constitución y Fiscalización de Personas Jurídicas. San Luis, Argentina.

Declaración Jurada Resolución 212/99-CD

"El autor de este trabajo declara que fue elaborado sin utilizar ningún otro material que no haya dado a conocer en las referencias, que nunca fue presentado para su evaluación en carreras universitarias y que no transgredí o afecta derecho de terceros"

Mendoza, 2020

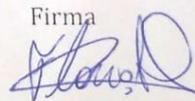
Apellido y Nombre	N° Registro	Firma
Ferraris, María Daniela	27654	

 Scanned with
CamScanner

Declaración Jurada Resolución 212/99-CD

"El autor de este trabajo declara que fue elaborado sin utilizar ningún otro material que no haya dado a conocer en las referencias, que nunca fue presentado para su evaluación en carreras universitarias y que no transgredí o afecta derecho de terceros"

Mendoza, 2020

Apellido y Nombre	N° Registro	Firma
GONZALEZ Flavio Andrea	27160	

 Scanned with
CamScanner

Declaración Jurada Resolución 212/99-CD

"El autor de este trabajo declara que fue elaborado sin utilizar ningún otro material que no haya dado a conocer en las referencias, que nunca fue presentado para su evaluación en carreras universitarias y que no transgredí o afecta derecho de terceros"

Apellido y Nombre	Mendoza, 2020 N° Registro	Firma
GUTIERREZ, Nicolas Andres	28.200	